

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение
высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
Юридический
институт
Гражданского права
кафедра

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой

_____ Н.Ф.Качур

подпись инициалы, фамилия

« _____ » _____ 20 ____ г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

40.03.01. Юриспруденция

**Тема: Договор участия в долевом строительстве с использованием
счетов эскроу**

Научный
руководитель

подпись, дата

Доцент кафедры

гражданского права, к.ю.н.

должность, ученая степень

В.П. Богданов

Инициалы, фамилия

Выпускник

подпись, дата

юю16-08БМИП, 161620561

номер группы, зачетной книжки

М.Ю. Кокорин

фамилия, инициалы

Красноярск 2020

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. Общая характеристика договора участия в долевом строительстве.....	7
1.1. Сущность и правовая природа договора участия в долевом строительстве.....	7
1.2. Форма и государственная регистрация договора участия в долевом строительстве.....	18
1.3. Содержание договора участия в долевом строительстве	23
1.3.1. Существенные условия договора участия в долевом строительстве....	23
1.3.2. Права и обязанности сторон по договору участия в долевом строительстве.....	32
1.4. Ответственность сторон по договору участия в долевом строительстве.....	40
2. Использование счётов эскроу в долевом строительстве.....	45
2.1. Общая характеристика счёта эскроу и особенности его применения в сфере долевого строительства.....	45
2.2. Использование счетов эскроу в зарубежных странах.....	57
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	65
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	67

ВВЕДЕНИЕ

Прошло более 15 лет с момента вступления в силу Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон №214-ФЗ)¹. По замыслу законодателя данный закон должен был урегулировать отношения по привлечению денежных средств граждан для строительства, придать им правовую определённость и, самое важное, обеспечить защиту прав и законных интересов дольщиков.

Так, впервые была закреплена конструкция договора участия в долевом строительстве (далее «ДДУ») в качестве самостоятельного договора. Более того, Федеральный закон №214-ФЗ установил порядок заключения ДДУ, существенные условия, права и обязанности сторон, основания прекращения действия ДДУ и ответственность сторон. Таким образом, государству удалось законодательно закрепить договор, в полной мере учитывающий специфику долевых отношений, возникающих между застройщиком и дольщиками.

Однако до сих пор возникает множество проблем в сфере долевого строительства, необходимость решения которых является приоритетной задачей для государства, поскольку в основном эти проблемы касаются беспрецедентного нарушения прав граждан, реализующих своё конституционное право на жилище. Государство пытается найти оптимальную модель правового регулирования отношений по долевному участию в строительстве, предупредить возможность нарушения прав дольщиков, и при этом обеспечить баланс законных интересов обеих сторон.

На практике проводимые государством реформы, направленные на предупреждение злоупотреблений со стороны застройщиков путём

¹См.: Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: федеральный закон №214-ФЗ от 30.12.2004 (ред. от 27.06.2019) // Собрание законодательства РФ. – 03.01.2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 40.

установления в отношении них различных правовых санкций за нарушения договорных обязательств, обременение застройщиков дополнительными обязанностями, а также закрепление способов обеспечения исполнений обязательств в виде залога, банковской гарантии, страхования гражданской ответственности застройщика, не привели к положительному результату. В результате государство приняло радикальное решение – изменить процедуру расчетов между дольщиками и застройщиками.

21 декабря 2017 года Правительством РФ был утвержден План мероприятий («дорожная карта»), предусматривающий постепенное замещение денежных средств граждан банковским кредитованием и иными формами финансирования в долевом строительстве². Реализация данного плана направлена на максимальное уменьшение финансовых рисков для граждан, обеспечение баланса интересов, как застройщиков, так и граждан, инвестирующих денежные средства в строительство жилья. **Актуальность дипломной работы** несомненна, поскольку окончательный переход к использованию счетов эскроу в долевом строительстве должен завершиться только к концу 2020 года. Неизвестно, как это механизм проявит себя на практике.

На первый взгляд, вышеуказанная схема расчётов действительно является наиболее правильным и эффективным способом решения проблем в сфере долевого строительства, поскольку денежные средства граждан будут находиться в банке до момента полного исполнения застройщиком своих обязательств по ДДУ. Однако более детальное изучение конструкции счетов эскроу, нормативного правового регулирования в части использования данного механизма расчётов в сфере жилищного строительства, оставляет множество вопросов. Приведёт ли это к уменьшению случаев нарушения прав дольщиков? Является ли подобная модель расчётов оптимальной с

² См.: План мероприятий ("дорожная карта") по поэтапному замещению в течение трех лет средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования, минимизирующими риск для граждан: утв. Правительством РФ 21 декабря 2017 г. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

точки зрения обеспечения баланса интересов сторон ДДУ? Эти и другие вопросы будут рассмотрены в настоящей работе.

Целями выпускной квалификационной работы является исследование договора участия в долевом строительстве, изучение договора счёта эскроу с учётом его использования в долевых отношениях, выявление проблем в нормативно-правовом регулировании долевых отношений.

Для осуществления целей были поставлены следующие **задачи**:

- определить сущность, правовую природу договора участия в долевом строительстве и его соотношение со схожими договорами, заключаемыми на практике;
- определить особенности данного вида договора, в том числе существенные условия, форму договора, права и обязанности, ответственность сторон;
- провести анализ действующего законодательства с учётом последних нововведений, выявить пробелы в правовом регулировании отношений долевого строительства и предложить пути их решения;
- провести анализ судебной практики в сфере долевого строительства, выявить проблемы правоприменительной практики.

Объектом исследования являются отношения, возникающие в связи с заключением ДДУ.

При написании работы использовались нормативно-правовые акты, регулирующие сферу долевого строительства, судебная практика, а также работы Н.Н. Куровой, И.С. Яковлева, М.В. Складченко, А.В. Захаркиной, А.Р. Кирсанова, Л.В. Масленниковой и многих других цивилистов.

При исследовании использовались **общенаучные методы** познания: диалектический, исторический, статистический методы, синтез, анализ, а также **частно-научные методы**: сравнительно-правовой и формально-юридический.

Эмпирическую основу исследования составили материалы судебной практики по спорам, вытекающим из участия в отношениях по долевому строительству.

Структура выпускной квалификационной работы представлена введением, двумя главами, заключением и списком использованных источников.

1. Общая характеристика договора участия в долевом строительстве

1.1. Сущность и правовая природа договора участия в долевом строительстве

Несмотря на закрепление в ч. 1 ст. 4 Федерального закона №214-ФЗ обширного определения ДДУ, вопрос о правовой природе данной договорной конструкции является актуальным на сегодняшний день. Это связано с тем, что большинство признаков ДДУ присуще другим гражданско-правовым договорам. Более того, трудности в квалификации правовой природы ДДУ возникают вследствие его не закрепления в Гражданском кодексе РФ (далее «ГК РФ»), по этой причине зачастую его рассматривают в качестве смешанного договора³.

Анализ положений ст. 4 Федерального закона №214-ФЗ позволяет сделать вывод об основных признаках ДДУ:

1) это консенсуальный договор, он считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям (ч. 1 ст. 432 ГК РФ);

2) ДДУ подлежит государственной регистрации, отсутствие которой влечет его незаключенность для третьих лиц (ч. 3 ст. 433 ГК РФ, ч. 3 ст. 4 Федерального закона №214-ФЗ);

3) двусторонний (синаллагматический) и возмездный договор, так как на застройщике лежит обязанность по созданию объекта недвижимости и последующей передаче дольщику, который должен оплатить работу по цене договора и принять объект (ч. 1 ст. 4 Федерального закона №214-ФЗ). При этом обязательным условием принятия объекта является наличие акта ввода в эксплуатацию.

Очевидно, что вышеуказанные признаки характерны для других гражданско-правовых договоров. Именно поэтому на практике до сих пор при строительстве жилых домов стороны заключают договоры

³ См.: Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. – 05.12.1994. – № 32. – Ст. 3301.

строительного подряда, инвестиционные, предварительные договоры и иные договорные конструкции, что существенно нарушает права и законные интересы участников долевого строительства.

Во многом этому способствует неграмотность граждан, в большинстве случаев не способных разобраться в тонкостях гражданско-правовых договоров. Но основной причиной, по нашему мнению, является отсутствие эффективных законодательных механизмов регулирования отношений долевого строительства, а также несовершенство законодательной техники, позволяющие застройщикам обходить нормативно-правовые предписания. Однако стоит отметить, что с каждым годом количество подобных договоров сокращается, полагаем, что это связано с установлением жесткой системы контроля в отношении застройщиков, планирующих заниматься строительной деятельностью, а также застройщиков, которые уже реализуют строительные проекты.

Исходя из смысла ст. 4 Федерального закона №214-ФЗ можно сделать вывод, что законодатель относит ДДУ к самостоятельной договорной конструкции. По крайней мере, это следует из того, что определение ДДУ содержится в специальном нормативно-правовом акте, регулирующем отношения по долевого участию в строительстве. Это обстоятельство не позволяет признать ДДУ в качестве непоименованного договора либо смешанного договора в смысле ч. 2 и ч. 3 ст. 421 ГК РФ⁴.

Однако в доктрине не сложилось единого мнения по поводу правовой природы ДДУ.

Большинство цивилистов сходятся во мнении, что ДДУ является самостоятельным договором, поскольку он обладает рядом особенностей, свидетельствующих о самостоятельности данной договорной конструкции.

Во-первых, **особый субъектный состав**. Как отмечает Н.Н. Курова, в заключении ДДУ заинтересованы как субъекты частного права,

⁴ См.: Журавлёва А.А. Договор об инвестировании строительства жилья и договор участия в долевом строительстве: соотношение понятий // Журнал российского права . – 2016. – № 7. – С. 59.

представленные сторонами ДДУ, так и субъекты публичного права (публично-правовые образования)⁵. При этом органы государственной власти играют важную роль в поддержке лиц, участвующих в долевом строительстве, в создании условий для строительства, предоставлении различных гарантий и средств защиты.

Согласно ч. 1 ст. 4 Федерального закона №214-ФЗ сторонами по ДДУ являются застройщик и участник долевого строительства (дольщик). Необходимо отметить, что законом установлены многочисленные требования в отношении застройщиков. Очевидно, что все требования, предъявляемые к застройщикам, введены с целью ограничения доступа на строительный рынок финансово-нестабильных, недобросовестных застройщиков и предоставление определенных гарантий дольщикам. Перечень требований постоянно изменяется, в основном, в сторону их увеличения. Более подробно этот вопрос будет рассмотрен во 2 главе настоящей работы.

Что касается участников долевого строительства (дольщиков), то Федеральный закон №214-ФЗ не содержит отдельного определения. Однако, исходя из смысла ч. 1 ст. 1 Федерального закона №214-ФЗ, можно сделать вывод, что дольщиком по ДДУ может выступать как физическое лицо, так и юридическое лицо, инвестирующее денежные средства в строительство.

В качестве второй особенности ДДУ можно выделить **особое содержание**, выражающееся в установлении для сторон ДДУ специфических прав и обязанностей. Так, исходя из ч. 1 ст. 1 Федерального закона №214-ФЗ, застройщик обязан:

- произвести строительство объекта недвижимости (только жилые и нежилые здания в рамках многоквартирного дома, машино-место). При этом застройщик передаёт дольщику лишь часть объекта (квартиру или несколько квартир, но не многоквартирный дом целиком);

⁵ См.: Курова Н.Н. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости: актуальные вопросы // Философия. Социология. Право. – 2016. – № 10. – С. 121.

- передать его участнику долевого строительства в установленный договором срок.

Дольщик, в свою очередь, обязан:

- уплатить стоимость объекта, указанную в договоре;
- принять объект недвижимости после ввода его в эксплуатацию.

Вышеуказанные обстоятельства являются ещё одним подтверждением самостоятельности и обособленности ДДУ.

Некоторые специалисты рассматривают его как комплексный договор, поскольку для него характерно наличие признаков, свойственных иным гражданско-правовым договорам, а именно договору купли-продажи, договору о совместной деятельности и других. По этой причине, на практике бывает сложно разграничить правоотношения и отнести их к определенной сфере правового регулирования⁶. Но с этим мнением нельзя согласиться.

Как отмечает Н.Н. Курова, признание ДДУ в качестве смешанной договорной конструкции будет усложнять процесс рассмотрения и разрешения споров в судах и, соответственно, будет неэффективным⁷. Кроме того, если бы ДДУ являлся смешанным договором, то к отношениям между застройщиком и дольщиком можно было бы применять правила об иных договорах в соответствующих частях (ч. 3 ст. 421 ГК РФ). Однако подобная норма в законодательстве об участии в долевом строительстве отсутствует.

Некоторые авторы полагают, что ДДУ является публичным договором, потому что предложение застройщика об участии в долевом строительстве обращено к неопределенному кругу лиц⁸. При этом такое предложение должно содержать все существенные условия, предусмотренные законодательством. Однако, по нашему мнению, представляется неправильным относить ДДУ к публичному договору по следующим причинам.

⁶ См.: Скловский К.И. Договор долевого участия в строительстве и возникновение права собственности на объект долевого строительства // Хозяйство и право. – 2008. – № 7. – С. 45.

⁷ См.: Курова Н.Н. Указ. соч. – С. 122.

⁸ См.: Курова Н.Н. Указ. соч. – С. 122.

Во-первых, это не закреплено в соответствующем законодательстве.

Во-вторых, публичность деятельности выражается в обязанности выполнить работу или оказать услугу каждому, кто обратится в коммерческую организацию, а по договору участия в долевом строительстве у застройщика такой обязанности не возникает.

В-третьих, цена и условия публичного договора устанавливаются одинаковыми для всех потребителей (ст. 426 ГК РФ), а при заключении ДДУ застройщик заинтересован в поиске более выгодного контрагента, установлении наиболее благоприятных договорных условий, соответственно, такие условия как цена, сроки и другие условия ДДУ различаются в каждом конкретном случае.

Существует мнение, что ДДУ является договором присоединения⁹. Представители данной позиции, исходя из того, что законом установлены обязательные требования, которые должны быть указаны в любом ДДУ. Так, ДДУ должен содержать данные об объекте долевого строительства, позволяющие его идентифицировать, информацию о сроках сдачи объекта долевого строительства, цене договора и порядке её уплаты, гарантийном сроке, а также об одном из условий привлечения денежных средств для строительства (ч. 4 ст. 4 Федерального закона №214-ФЗ). Отсутствие хотя бы одного из вышеуказанных условий приводит к признанию ДДУ незаключенным (ч. 5 ст. 4 Федерального закона №214). Представители данного подхода полагают, что в таком случае все ДДУ являются однотипными, и застройщики используют готовые формуляры с целью экономии времени, однако, это не совсем так.

По нашему мнению, представляется абсолютно очевидным тот факт, что ДДУ не является договором присоединения. Во-первых, установление обязательных условий, которые должны быть закреплены в каждом ДДУ, не лишает сторон права включить дополнительные положения. Как правило, это

⁹ См.: Биньковская А.А. Является ли договор участия в долевом строительстве публичным договором либо договором присоединения? // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. – 2013. – № 10. – С. 78.

касается дополнительных работ, которые застройщик обязуется выполнить, например, шпаклевка стен, звуко- и теплоизоляция, возведение межкомнатных перегородок, проведение работ по техническому оборудованию квартиры и иные работы. К сожалению, данной возможностью зачастую застройщики злоупотребляют, обременяя дольщиков дополнительными расходами либо лишая их определенных прав, что, несомненно, нарушает их права. Во-вторых, участники долевого строительства имеют право на составление протокола разногласий к предложенному застройщиком варианту договора.

Однако некоторые авторы отмечают, что со временем произойдет «эволюция» данной договорной конструкции. Так, А.А. Биньковская не исключает возможность признания ДДУ в качестве договора присоединения в будущем¹⁰.

Ряд авторов отождествляют ДДУ с договором купли-продажи, выделяя множество схожих признаков¹¹:

1) возмездность, поскольку и покупатель, и дольщик обязаны оплатить установленную договором цену (ч. 1 ст. 4 Федерального закона №214-ФЗ, ч. 1 ст. 454 ГК РФ);

2) консенсуальность, так как оба договора считаются заключенными с момента достижения соглашения по всем существенным условиям (ч. 1 ст. 4 Федерального закона №214-ФЗ, ч. 1 ст. 454 ГК РФ);

3) одним из существенных условий договора купли-продажи недвижимости является цена, также как при заключении ДДУ;

4) в данных договорах должны быть указаны основные характеристики, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, в том числе данные, определяющие его расположение на

¹⁰ См.: Биньковская А.А. Указ. соч. – С. 78.

¹¹ См.: Петрухин М.В. Проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве объектов недвижимости : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. : 12.00.03 / Петрухин Марек Викторович. – Москва. – 2011. – С. 14.

земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества (п. 1 чт. 4 ст. 4 Федерального закона №214-ФЗ, абз. 1 ст. 554 ГК РФ);

5) передача объекта недвижимости производится по передаточному акту или иному документу, подтверждающему факт передачи (ч. 1 ст. 12 Федерального закона №214-ФЗ, ч. 1 ст. 563 ГК РФ);

6) возможность уступки прав требований по договорам (ст. 12 Федерального закона №214-ФЗ, ч. 3 пар. 1 главы 24 ГК РФ).

Однако, несмотря на схожесть многих признаков данных договорных конструкций, некорректно их отождествлять по следующим соображениям:

Во-первых, предметом договора купли-продажи может выступать товар, имеющийся в наличии, а также товар, создание которого планируется в будущем (ст. 455 ГК РФ). Предметом ДДУ всегда является объект недвижимости, который будет создан в будущем. На момент заключения договора объекта не существует в природе.

Во-вторых, по договору купли-продажи продавец всегда является собственником товара (п. 1 ст. 454 ГК РФ), а по ДДУ застройщик не приобретает права собственности на строящийся объект. Таким образом, передача недвижимости по ДДУ является первоначальным приобретением права собственности в отличие от договора купли-продажи. Застройщик, исходя из особой природы договора, не является продавцом товара, так как изначально создает объект не для себя, и, главное, за счёт чужих денежных средств¹². Вещные права на создаваемый объект возникают первоначально у самого дольщика. Это значит, что данные договоры не являются тождественными.

Другая группа учёных относит ДДУ к специальному виду договора строительного подряда, где заказчиком выступает дольщик, а генеральным подрядчиком - застройщик. Представители этого подхода ссылаются на

¹² См.: Черпак Н.Л. Правовая природа договора участия в долевом строительстве и его место в системе гражданско-правовых договоров // Вестник МИЭП. – 2016. – № 1 (22). – С. 67.

наличие общей цели этих договоров, поскольку они направлены на создание и передачу недвижимости¹³.

Однако, по нашему мнению, данные договорные конструкции не являются схожими по следующим причинам:

Во-первых, предмет ДДУ и строительного подряда существенно отличается. Если в договоре строительного подряда результатом работ является материализованный объект любого назначения, в том числе и производственного, то предметом долевого строительства является индивидуально-определенный объект недвижимости - жилое или нежилое помещение в рамках многоквартирного дома, гаражи и иные объекты, за исключением производственных (ст. 2 Федерального закона №214-ФЗ).

Во-вторых, к форме договора строительного подряда применяются общие положения ГК РФ, предусмотренные ст. 434 ГК РФ, поскольку в специальной главе «Подряд» данный вопрос никак не урегулирован. ДДУ заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации (ч. 3 ст. 4 Федерального закона №214-ФЗ).

В-третьих, в качестве подрядчика может выступать как юридическое, так и физическое лицо, обладающее специальными навыками и опытом, в то время как застройщиком может быть только юридическое лицо.

В-четвертых, на заказчике лежит обязанность по передаче земельного участка подрядчику для проведения строительных работ (ст. 724 ГК РФ). Эта норма является императивной и не предусматривает возможности переложить данную обязанность на подрядчика или третье лицо. Напротив, согласно п. 1 ст. 2 Федерального закона №214-ФЗ застройщик должен сам приобрести земельный участок для проведения работ. Это обязательное требование, которое делает возможным привлечение денежных средств дольщиков.

Следовательно, данные договоры отождествлять нельзя, поскольку имеются принципиальные отличия в порядке проведения работ, требований к

¹³ См.: Черпак Н.Л. Указ. соч. – С. 66.

обязательной форме, а также иных признаках, характеризующих их в качестве самостоятельных договорных конструкций.

Существует другая точка зрения, согласно которой ДДУ является договором о совместной деятельности (простого товарищества). Данная позиция также критикуется различными учёными.

Так, Д.С. Соловьев, проведя сравнительный анализ указанных договоров, пришёл к выводу, что данные договоры различны по своей правовой природе и регулируют самостоятельный круг правоотношений. Указанный вывод основывался на следующих положениях:

1) ДДУ является двухсторонним договором (застройщик и дольщик), а договор о совместной деятельности, в основном, многосторонний;

2) в качестве вклада дольщики вносят денежные средства, участники договора о совместной деятельности могут вносить любое имущество и связанные с ним имущественные права;

3) нормы законодательства о защите прав потребителей не распространяются на правоотношения, вытекающие из договора простого товарищества¹⁴.

С мнением Д.С. Соловьева нельзя не согласиться. Помимо вышеуказанных отличий, можно выделить ещё несколько особенностей, свидетельствующих об отсутствии сходства данных договоров.

Во-первых, сторонами по договору простого товарищества могут быть одновременно либо индивидуальные предприниматели и коммерческие организации, либо физические лица. Состав участников товарищества зависит от цели, которую они преследуют. ДДУ может заключаться застройщиком с любым субъектом гражданского права (ч. 1 ст. 1 Федерального закона №214-ФЗ).

Во-вторых, для участников договора простого товарищества характерно наличие общей цели – извлечение прибыли либо достижения

¹⁴ См.: Соловьев Д.С. Договор долевого участия в строительстве и договор о совместной деятельности (простое товарищество): проблемы общего и различного в теории и судебной практике // Арбитражный и гражданский процесс. – 2007. – № 7. – С. 44.

иной не противоречащей законом цели (ст. 1041 ГК РФ). Однако при заключении ДДУ, застройщик преследует экономическую (коммерческую) цель – извлечение прибыли, а дольщик, как правило, стремится улучшить свои жилищные условия, преследуя юридическую цель (приобретение права собственности).

Некоторые учёные считают, что ДДУ - это вид инвестиционного договора. По их мнению инвестиции направлены не на получение прибыли, а на приобретение недвижимости, т.е. инвестиционная деятельность рассматривается в широком смысле (любой положительный эффект), а цена по данному договору выступает в качестве суммы инвестиций. Представляется интересным тот факт, что до появления Федерального закона №214-ФЗ практически все учёные признавали ДДУ в качестве инвестиционного договора¹⁵. Однако сейчас данная позиция подвергается серьёзной критике.

Во-первых, объектом ДДУ выступает жилое или нежилое помещение с идентифицирующими признаками, а в инвестиционном договоре - объект строительства целиком (здание, сооружение) или их комплекс¹⁶. Это значит, что после завершения строительных работ дольщик приобретает в собственность отдельное жилое или нежилое помещения в границах соответствующего объекта недвижимости, а инвестор приобретает право общей долевой собственности, пропорциональное объему его капитальных вложений.

Во-вторых, отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и организаций для долевого строительства недвижимости на основании ДДУ, не подпадают под действие Федерального закона «Об инвестиционной деятельности»¹⁷. Эти существенные отличия свидетельствуют о самостоятельности данных договорных конструкций.

¹⁵ См.: Курова Н.Н. Указ. соч. – С. 123

¹⁶ См.: Черпак Н.Л. Указ. соч. – С. 67.

¹⁷ См.: Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений: федеральный закон от 25.02.1999 №39-ФЗ (ред. от 02.08.2019 // Собрание законодательства РФ. – 01.03.1999. – № 9. – Ст. 1096.

Существует ещё одно мнение, согласно которому ДДУ признаётся договором займа¹⁸. В таком случае дольщик рассматривается в качестве займодавца, а застройщик в качестве заёмщика. Застройщик получает (занимает) финансовые средства у дольщиков на определенный срок, по истечении которого дольщику возвращаются денежные средства в виде возведенного объекта недвижимости. По нашему мнению, эта позиция является неверной, поскольку заёмщик считается исполнившим свои обязательства в том случае, если он вернул займодавцу такую же сумму денежных средств или равное количество полученных им вещей того же рода и качества (ч. 1 ст. 807 ГК РФ), а по ДДУ застройщик передаёт дольщику объект недвижимости взамен инвестированных им денежных средств.

Таким образом, на основе изучения положений Федерального закона №214-ФЗ, а также сравнительного анализа признаков ДДУ с признаками других договорных конструкций, можно сделать вывод о самостоятельности данного договора, поскольку ДДУ характеризуется некоторыми особенностями, которые позволяют выделить его из ряда схожих гражданско-правовых договоров. Такими особенностями являются:

- Наличие специфичного предмета, а именно создание объекта за исключением объектов производственного назначения, что отличает ДДУ от договора строительного подряда;
- Особый субъектный состав, поскольку участником долевого строительства может являться как физическое лицо, так и юридическое лицо, а застройщиком только юридическое лицо. Данный признак отличает ДДУ от договора простого товарищества, поскольку при его заключении состав участников должен быть однородным; а также от кредитного договора, где в качестве займодавца всегда выступает банк;
- Исключительная цель, поскольку застройщик заинтересован в развитии строительного бизнеса и получении прибыли (экономический

¹⁸ См.: Черпак Н.Л. Указ. соч. – С. 67.

интерес), а участник долевого строительства в приобретении права собственности на новый объект недвижимости (юридический интерес);

- Особое содержание, выражающееся в закреплении за сторонами ДДУ прав и обязанностей не свойственным другим гражданско-правовым договорам.

1.2. Форма и государственная регистрация договора участия в долевом строительстве

Согласно ч. 3 ст. 4 Федерального закона №214-ФЗ договор участия в долевом строительстве составляется в письменной форме и подлежит государственной регистрации. При этом законодатель отмечает, что отсутствие государственной регистрации влечет незаключенность ДДУ. Более того, в скором времени появится электронная форма ДДУ, представляющая собой документ, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью¹⁹. Подобное законодательное решение представляется интересным, поскольку позволит свести к минимуму бумажную «волокиту», а также существенно уменьшит временные затраты сторон для заключения ДДУ.

Очевидно, что вышеуказанные требования направлены на предупреждения нарушения прав дольщиков.

При осуществлении государственной регистрации проводится проверка на соответствие застройщика требованиям Федерального закона №214-ФЗ, позволяющим ему привлекать денежные средства граждан, а также проверяется содержание ДДУ на наличие необходимых условий и отсутствие положений, нарушающих законодательство РФ. Более того, благодаря

¹⁹ См.: О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации: федеральный закон от 27.06.2019 № 151-ФЗ (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ. – 01.07.2019. – № 26. – Ст. 3317.

регистрации ДДУ исключается возможность получения прав нескольких лиц на один и тот же объект недвижимости²⁰.

Соблюдение требований к форме позволяет в случае возникновения спора ссылаться на свидетельские показания, а также на положения ДДУ в качестве доказательства, обосновывающего требования стороны в судебном процессе (ст. 162 ГК РФ).

Однако на практике требований к форме ДДУ и его государственной регистрации нарушаются. Застройщики просто игнорируют вышеуказанные требования, привлекая денежные средства граждан для строительства посредством заключения иных сделок, обходя требования Федерального закона №214-ФЗ. Наиболее встречающимися сделками на практике являются:

- договор целевого займа на строительство жилого комплекса;
- предварительный договор купли-продажи;
- договор присоединения к совместной деятельности по строительству жилого комплекса²¹.

В таком случае возникает несколько вопросов. Как дольщику защитить свои права, если застройщик отказывается регистрировать ДДУ? Каковы правовые последствия заключения вышеуказанных договорных конструкций? Каким образом граждане могут защитить свои права, если фактически между сторонами складываются отношения по долевому участию в строительстве?

Законодательством предусмотрены решения подобных ситуаций.

В случае уклонения застройщика от государственной регистрации суды всегда применяют ч. 2 ст. 165 ГК РФ. Однако для удовлетворения иска

²⁰ См.: Корнеева О.М. Актуальные проблемы государственной регистрации договора участия в долевом строительстве. В кн. Недвижимое имущество (права, обременения, сделки): проблемы государственной регистрации : материалы научно-практической конференции. Отв. ред. С.И. Суслова; Иркутский институт (филиал) ВГУЮ (РПА Минюста России). 2016. – С. 44.

²¹ См.: п. 1 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости: постановление Пленума Верховного Суда (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017) // Бюллетень Верховного Суда РФ. – № 9. – сентябрь 2018.

дольщика и вынесения решения о регистрации сделки необходимо соблюдение надлежащей формы ДДУ, отсутствие препятствий для его регистрации²².

При несоблюдении формы ДДУ необходимо учитывать следующее.

Во-первых, в случае если гражданин заключал договор для личных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, то к отношениям, вытекающим из такого договора, применяются положения Федерального закона «О защите прав потребителей» в части, не урегулированной Федеральным законом №213-ФЗ (ч. 9 ст. 4 Федерального закона №214-ФЗ).

Во-вторых, если лицо не имело право привлекать денежные средства граждан для строительства, поскольку не соответствовало требованиям Федерального закона №214-ФЗ, то гражданин может потребовать:

- немедленного возврата денежных средств;
- уплаты в двойном размере предусмотренных статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации процентов от суммы этих средств
- возмещения убытков сверх суммы процентов причиненных гражданину (ч. 3 ст. 3 Федерального закона №214-ФЗ).

Суды при рассмотрении споров, связанных с привлечением денежных средств граждан для строительства, придерживаются общей позиции по данному вопросу, активно ссылаясь на вышеуказанные положения Федерального закона №214-ФЗ. Суды отмечают, что необходимо исходить из цели договора, воли сторон, буквального толкования положений договора, а также фактически сложившихся отношений между сторонами²³.

Так, гражданин П. обратился в районный суд с требованием о взыскании с ответчика неустойки, поскольку застройщиком был нарушен

²² См.: Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 21 июня 2016 г. № 5-КГ16-91 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/>

²³ См.: п. 1 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017) // Бюллетень Верховного Суда РФ. – № 9. – сентябрь 2018.

срок передачи объекта строительства по предварительному договору купли-продажи. Суд первой инстанции удовлетворил требования, ссылаясь на положения Федерального закона №214-ФЗ, однако суд апелляционной инстанции отменил первоначальное решение, поскольку предварительный договор обязывает стороны лишь заключить в будущем основной договор и не предусматривает обязанность ответчика передать имущество, что вытекает из смысла ст. 429 и 445 ГК РФ.

ВС РФ отменил решение суда апелляционной инстанции, указав, что суду независимо от наименования договора следует установить его действительное содержание, исходя как из буквального значения содержащихся в нем слов и выражений, так и из существа сделки, учитывая действительную общую волю сторон, цель договора и фактически сложившиеся отношения²⁴.

В другом деле стороны также заключили предварительный договор купли-продажи. Но ВС РФ установил, что застройщик не имел права привлекать денежные средства граждан, поскольку не соответствовал требованиям, предусмотренным Федеральным законом №214-ФЗ, а именно у него отсутствовало разрешение на строительство, проектная декларация и, самое главное, не был заключен ДДУ. Суд полностью удовлетворил требования истца, предусмотренные ч. 3 ст. 3 Федерального закона №214-ФЗ²⁵.

Что касается практики применения положения ФЗ «О защите прав потребителей», то, как правило, суды отмечают, что гражданин может воспользоваться правом на компенсацию морального вреда, а также

²⁴ См.: Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 19 января 2016 г. № 5-КГ15-196 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/>

²⁵ См.: п. 7 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) // Бюллетень Верховного Суда РФ. – № 3. – март. – 2014.

требовать уплаты штрафа, предусмотренного п. 6 ст. 13 ФЗ «О защите прав потребителей»²⁶.

Так, Петрозаводским районным судом рассматривалось дело между М. и ЗАО "Домостроительный комбинат № 3". Гражданин передал денежные средства застройщику по договору целевого займа. В дополнительном соглашении был определён способ погашения задолженности - передача в собственность квартиры. Однако застройщик не выполнил обязанность по передаче объекта строительства в срок. Суд становил, что заключенный между сторонами договор не соответствует признакам договора займа, поскольку займодавец обязан возратить не что иное, как такую же сумму денежных средств, и фактически между сторонами сложились отношения по долевого участию в строительстве. В результате суд обязал ответчика выплатить неустойку, предусмотренную ст. 6 ФЗ «О защите прав потребителей», а также выплатить штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя и компенсации морального вреда, причиненного истцу нарушением прав потребителя, предусмотренных ч. 6 ст. 13 ФЗ «О защите прав потребителей»²⁷.

На основании вышеизложенного, участник долевого строительства выступает не просто физическим лицом по ДДУ, но и потребителем. Соответственно, при нарушении своих прав дольщики могут воспользоваться способами защиты, предусмотренными ФЗ «О защите прав потребителей», однако данное законодательство применяется только в части, не урегулированной Федеральным законом №214-ФЗ.

Необходимо отметить, что расчёты по ДДУ, заключенные после 1 июля 2019 года, должны производиться через счета эскроу. Это значит, что застройщик теперь не может не заключить и не зарегистрировать ДДУ,

²⁶ См.: п. 8 п. 7 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) // Бюллетень Верховного Суда РФ. – № 3. – март. – 2014.

²⁷ См.: п. 8 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) // Бюллетень Верховного Суда РФ. – № 3. – март. – 2014.

поскольку в таком случае денежные средства дольщика не будут перечислены на счёт эскроу. В связи с чем, полагаем, что вышеуказанная практика заключения «иных» договоров уйдёт в прошлое. Однако есть опасения, что застройщики могут вернуться к использованию теневых схем. Это связано со многими факторами:

- чрезмерно жесткие требования к застройщику;
- необходимость получать кредит в банке под высокий процент, при этом банк может и отказать в выдаче кредита;
- подорожание объектов долевого строительства на 30 % за последние три года, поскольку застройщику необходимо восполнять финансовые потери на банковское сопровождение. Более подробно об этом во 2 главе настоящей работы.
- риски остаться банкротом, поскольку при малейшем нарушении прав застройщиком денежные средства, находящиеся на счёте эскроу, не будут перечислены и другие факторы.

Таким образом, эксперты отмечают, что сейчас покупателю придётся выбирать либо дорого, но с гарантиями по 214-ФЗ, либо дешево, но с очень большими рисками²⁸.

1.3. Содержание договора участия в долевом строительстве и ответственность за его неисполнение или ненадлежащее исполнение

1.3.1. Существенные условия договора участия в долевом строительстве

В теории гражданского права сложилось общее мнение, согласно которому содержание договора составляют взаимные права и обязанности сторон, в случае рассмотрения договора как правоотношения, а также существенные условия, поскольку договор – это сделка²⁹.

²⁸ См.: Судакова Ю. Эскроу-счета вместо долевого строительства: новые риски [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://abakan.cian.ru/stati-eskrou-scheta-vmesto-dolevogo-stroitelstva-novye-riski-277067/>

²⁹ См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Общие положения. М., 2009. Кн. 1. – С. 230.

По нашему мнению, данная позиция является абсолютно правильной, поэтому, в данном разделе мы рассмотрим содержание ДДУ как сделки, а в следующем – как правоотношения.

Как уже было отмечено, содержание договора составляют существенные и иные условия, и договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям (п. 1 ст. 432 ГК РФ).

В ч. 4 ст. 4 Федерального закона №214-ФЗ установлен исчерпывающий перечень существенных условий договора участия в долевом строительстве, при несогласовании которых договор признается незаключенным.

Первым существенным условием является **предмет**. Необходимо отметить, что в доктрине существует специальный подход, согласно которому предмет рассматривают из двух составляющих: юридического объекта, под которым понимают действия сторон, и материального объекта, т.е. объекта, подлежащего передаче³⁰. Это значит, что предмет ДДУ определяется характером договорных отношений и индивидуализированным предметом исполнения.

Системное толкование Федерального закона №214-ФЗ позволяет сделать вывод о том, что отношениями по долевному участию в строительстве признаются отношения застройщика, который создаёт объект недвижимости за счёт привлечения денежных средств дольщиков и передаёт его после введения объекта в эксплуатацию, и дольщика, предпринимającego действия по принятию объекта долевого строительства и его оплате.

Что касается индивидуализированного предмета исполнения, несомненно, им является объект долевого строительства. Так, объектом долевого строительства может выступать жилое или нежилое помещение, машино-место, входящее в состав объекта недвижимости, строящееся также с привлечением денежных средств участника долевого строительства (п. 2 ст.

³⁰ См.: Константинова А.В. Существенные условия договора участия в долевом строительстве // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2019. – № 11-3 (38). – С. 71.

2 Федерального закона №214-ФЗ). При этом эти объекты должны входить в состав многоквартирного дома либо жилого дома блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков (ч. 4 ст. 3 Федерального закона №214-ФЗ).

В ДДУ должны быть обязательно указаны основные характеристики объекта долевого строительства, позволяющие его индивидуализировать. Все требования к описанию объекта долевого строительства закреплены в п. 1 ч. 4 ст. 4 Федерального закона №214-ФЗ.

Как уже было отмечено ранее, отсутствие вышеуказанных данных является основанием для признания ДДУ незаключенным. Очевидно, что закрепление обширного перечня характеристик объекта долевого строительства направлено на обеспечение защиты прав и интересов участников долевого строительства, сведение к минимуму возможности злоупотреблений со стороны застройщиков.

Интересно, что вышеуказанные требования появились в законодательстве относительно недавно, лишь в 2016 году. В предыдущей редакции п. 1 ч. 4 ст. 4 Федерального закона №214-ФЗ выглядел следующим образом: «определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости»³¹. Данный законодательный пробел на практике приводил к злоупотреблению со стороны застройщиков. Например, застройщики уменьшали площади квартир, использовали некачественные материалы при возведении стен, что приводило к многочисленным затяжным судебным спорам. Более того, зачастую суды

³¹ См.: О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации: федеральный закон от 03.07.2016 № 304-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // Собрание законодательства РФ. – 04.07.2016. – № 27 (часть II). – Ст. 4237.

признавали ДДУ недействительными по причине отсутствия надлежащего описания объекта долевого строительства³².

Вторым существенным условием исследуемого договора является **срок передачи объекта долевого строительства**. Срок должен быть предусмотрен в договоре и быть единым для участников долевого строительства (1 ст. 6 Федерального закона №214-ФЗ).

Нарушение данного условия ДДУ является наиболее частым явлением на практике. Это может быть связано как с объективными обстоятельствами, например, экономическими кризисами, введением санкций от иностранных партнёров, так и с субъективными факторами, связанными с недобросовестностью застройщиков (мошеннические схемы), которые приводят к банкротству, и, соответственно, судебным тяжбам, длящимся годами.

Анализ судебной практики показывает, что зачастую нарушение сроков сдачи достигает более 3 месяцев. В таком случае застройщик обязан уведомить дольщика о задержке строительства путём направления соответствующего уведомления не позднее, чем за два месяца до истечения срока с предложением об изменении договора (ч. 3 ст. 6 Федерального закона №214-ФЗ). Необходимо отметить, что простого уведомления недостаточно для признания правомерности переноса сроков строительства.

Так, в 2015 году ВС РФ было рассмотрено дело гражданки Юркевич О.В. и застройщика ООО «Континент». Гражданка обратилась в суд с требованием о взыскании штрафных санкций за нарушения сроков строительства. Но суды первой и апелляционной инстанций отказали в удовлетворении исковых требований в связи с тем, что она была уведомлена застройщиков о переносе сроков по правилам ч. 3 ст. 6 Федерального закона №214-ФЗ. Однако ВС РФ указал, что простого уведомления в данном случае недостаточно, сославшись на ч. 1 ст. 452 ГК, в соответствии с которым при

³² См.: Ковалёва О.А., Гагал Е.А. Некоторые проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве // Вестник Нижегородского университета им. Н.И. Лобачевского. – 2017. – № 2. – С. 136.

изменении договора необходимо заключение дополнительного соглашения в форме, установленной для основного договора. Законодательством РФ установлены требования о письменной форме и обязательной государственной регистрации ДДУ, соответственно, подобные требования предъявляются к соглашению об изменении сроков ДДУ. Однако застройщик проигнорировал положения ч. 1 ст. 452 ГК, в связи с чем, ВС РФ такое изменение условий ДДУ признал незаконным³³.

Третьим существенным условием является **цена**. Цена представляет собой денежные средства, которые участник долевого строительства должен уплатить застройщику для создания объекта долевого строительства (ч. 1 ст. 5 Федерального закона №214-ФЗ).

Необходимо отметить, что участники долевого строительства имеют право уплатить цену единовременно или в установленный договором период в безналичном порядке, но только после государственной регистрации договора (ч. 3 ст. 5 Федерального закона №214-ФЗ). В случае просрочки платежа у застройщика появляется право одностороннего отказа от исполнения договора, а также право требования уплаты неустойки, исчисляемой в двойном размере от одной трехсотой ставки рефинансирования Банка России от цены договора за каждый день просрочки (ч. 4, 6 ст. 5 Федерального закона №214-ФЗ).

Вместе с тем, правовое регулирование положений о цене ДДУ оставляет множество вопросов, с которыми юристам приходится сталкиваться на практике.

Нельзя оставить без внимания право изменения сторонами цены договора после его заключения, например, в случае изменения площади объекта долевого строительства. На практике очень часто фактическая стоимость объекта долевого строительства превышает проектную стоимость. С этой целью застройщики используют следующую формулировку в

³³ См.: Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 8 декабря 2015 г. № 5-КГ15-156 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/>

договоре - «если фактическая площадь объекта долевого строительства превысит его проектную площадь более чем на 0,5 кв.м., цена договора увеличивается на сумму, исчисляемую в виде произведения цены одного квадратного метра на разницу между фактической и проектной площадью объекта долевого строительства»³⁴. Подобное условие в договоре не противоречит нормам ГК РФ о свободе договора, а также ч. 2 ст. 5 Федерального закона №214-ФЗ, однако на практике реализация данного права приводит к многочисленным спорам.

Дело в том, что дольщики не хотят доплачивать дополнительные денежные средства за «случайно» увеличенную площадь квартир. Для такого случая Федеральным законом № 214-ФЗ в п. 2 ч. 1.1 ст. 9 предусмотрена возможность расторжения ДДУ в судебном порядке в случае отклонения от проектной документации, в части существенного изменения размера объекта долевого строительства.

Так, районный суд г. Ставрополя в 2013 году удовлетворил иск дольщика о признании незаконным требования о внесении дополнительной платы за 6,3 кв.м увеличенной площади квартиры и взыскании с застройщика денежных средств в счет возмещения расходов на устранение недостатков качества объекта долевого участия в строительстве. Исходя из материалов дела, застройщик при возведении стен использовал материалы меньшей плотности без согласования с дольщиком, в результате чего площадь квартиры значительно увеличилась. Суд посчитал это нарушением требований к качеству объекта долевого строительства, предусмотренного градостроительными и техническими регламентами и требованиями к проектной документации, а также нарушением положений ст. 10 ФЗ «О защите прав потребителей», поскольку застройщик ввел истца в

³⁴ См.: Масленникова Л.В., Щербатова Т.В. Изменение условий договора участия в долевом строительстве в связи с изменением размера общей площади квартиры // Проблемы экономики и юридической практики. – 2018. – №3. – С. 162.

заблуждение посредством предоставления недостоверной информации относительно потребительской характеристики квартиры³⁵.

В вышеуказанной ситуации имело место не просто существенное отклонение от проектной документации, а изменение предмета ДДУ, в связи с чем, были нарушены права и законные интересы дольщика. Получается, что в каждом конкретном случае суд должен разбираться, по какой причине была уменьшена или увеличена площадь квартиры, а также принимать во внимания допустимость тех или иных доказательств.

Необходимо отметить, что при увеличении цены ДДУ застройщик должен уплатить обязательные взносы в компенсационный фонд пропорционально соответствующему увеличению (ч. 2 ст. 5 Федерального закона №214-ФЗ)

Четвёртым условием ДДУ является **гарантийный срок**, продолжительность которого составляет не менее 5 лет на объект долевого строительства, а на инженерное и технологическое оборудование – не менее 3 лет (ч. 5 ст. 7 Федерального закона №214–ФЗ). Гарантия качества объекта строительства означает его соответствие требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям (ч. 1 ст. 7 Федерального закона №214-ФЗ). В случае обнаружения **несущественных недостатков** (отклонения от требований) в объекте долевого строительства в течение гарантийного срока дольщик может обратиться к застройщику с одним из нижеуказанных требований:

- безвозмездно устранить недостатки в разумный срок;
- соразмерно уменьшить цену договора;
- возместить свои расходы на устранение недостатков (ч. 2 ст. 7

Федерального закона №214-ФЗ).

³⁵ См.: Решение Промышленного районного суда г. Ставрополя от 08 июля 2013 года по делу № 2-3902/2013 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/>

В случае **существенного нарушения** требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в разумный срок дольщик вправе:

- отказаться от исполнения договора;
- потребовать от застройщика возврата денежных средств;
- потребовать уплаты процентов, исчисляемых за каждый день пользования денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств (ч. 3 ст. 7 Федерального закона №214-ФЗ).

Нарушение данного условия ДДУ является распространенным явлением на практике. Зачастую суды первой и апелляционной инстанций затрудняются в вынесении правильного решения.

Так, ВС РФ рассматривал дело по исковому заявлению гражданки У. к застройщику о взыскании денежных средств за устранение недостатков в строительстве, компенсации морального вреда. Дело заключалось в том, что застройщик недостаточно утеплил стены дома, и истец посчитал это нарушением ст. 7 Федерального закона №214-ФЗ.

Суд первой инстанции удовлетворил иски частично, однако суд апелляционной инстанции отменил решение, аргументируя позицию тем, что работы по наружному утеплению стены приведут к изменению общего имущества собственников многоквартирного дома, и соответствующего согласия всех собственников помещений многоквартирного дома получено не было.

ВС РФ ссылаясь на положения ст. 7 Федерального закона №214-ФЗ, используя буквальное толкование норм. Суд установил нарушение требований ч. 1 ст. 7 Федерального закона №214-ФЗ, поскольку недостаточное утепление стен привело к изменению площади квартиры, закрепленной в проектной документации, а также ухудшило качество объекта, в связи с чем, квартиру стало невозможно использовать по

назначению. Что касается требования о возмещении морального вреда, то суд отметил, что при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя, который имел место быть.

В результате суд отменил предыдущее решение суда и удовлетворил исковые требования в полном объёме³⁶.

Наконец, в ДДУ должно быть указано одно из **условий привлечения денежных средств участников долевого строительства**:

- 1) отчисления в компенсационный фонд;
- 2) размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу. Особенности использования счетов эскроу будут рассмотрены во 2 главе настоящей работы.

Обязанность по отчислению в компенсационный фонд установлена в отношении застройщиков, заключивших ДДУ после 20 октября 2017 года, поскольку в этот день был создан Фонд защиты прав граждан, функционирующий с целью защиты прав и законных интересов дольщиков.

Согласно ч. 1 ст. 10 Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков» от 29 июля 2017 №218-ФЗ (далее Федеральный закон №218-ФЗ) размер обязательных отчислений составляет 1,2 % от цены ДДУ³⁷. При этом денежные средства должны быть зачислены застройщиком не менее чем за три рабочих дня до даты представления документов на государственную регистрацию договора (ч. 3 ст. 10 Федерального закона №214-ФЗ). Согласно п. 3 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" органом регистрации прав осуществляется проверка факта

³⁶ См.: Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 28 апреля 2015 г. № 11-КГ15-9 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/>

³⁷ См.: О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ (последняя редакция) // Собрание законодательства РФ. – 31.07.2017. – № 31 (Часть I). – Ст. 4767.

уплаты застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд. Невыполнение данной обязанности является основанием для отказа в регистрации ДДУ³⁸.

Таким образом, в законе в отношении ДДУ установлено 5 существенных условий, по которым должно быть достигнуто соглашение. Отсутствие хотя бы одного из них приводит к незаключенности ДДУ. Проверка ДДУ на соответствие требованиям Федерального закона №214-ФЗ проводится при государственной регистрации.

1.3.2. Права и обязанности сторон по договору участия в долевом строительстве

Как было отмечено ранее, ДДУ является двусторонне обязывающим, то есть у сторон существуют взаимные права и обязанности, которые корреспондируют друг другу.

В соответствии с ч. 1 ст. 4 Федерального закона №214-ФЗ основной обязанностью застройщика является строительство объекта недвижимости и его передача участнику долевого строительства после введения соответствующего объекта в эксплуатацию.

Существуют иные обязанности, выполнение которых обеспечивает реализацию ДДУ в полном объеме, все они закреплены в Федеральном законе №214-ФЗ. Полагаем, что необходимо остановиться на тех обязанностях, которые наиболее часто нарушаются застройщиками и ставят суды в затруднительное положение в плане вынесения законного и обоснованного решения, а также обязанностях, появившихся в законодательстве относительно недавно. По нашему мнению, наиболее часто застройщиками нарушаются следующие обязанности:

- обязанность по заключению и регистрации ДДУ;
- обязанность по передаче объекта недвижимости в срок;

³⁸ См.: О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (последняя редакция) // Собрание законодательства РФ. – 20.07.2015. – № 29 (часть I). – Ст. 4344.

- обязанность передать объект долевого строительства, соответствующий всем условиям договора, проектной документации, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям;
- обязанность по предоставлению достоверной информации об объекте строительства;
- обязанность по целевому расходованию денежных средств;
- обязанность по размещению информации о строительстве в единой информационной системе жилищного строительства (далее «ЕИСЖС»).

Подробнее рассмотрим последние три обязанности, поскольку остальные были проанализированы в предыдущих разделах настоящей работы.

Так, застройщик обязан предоставлять достоверную информацию не только о проекте строительства (о потребительских свойствах и характеристиках конкретного объекта долевого), а также о фактах внесения изменений в проектную документацию. Но зачастую застройщики просто умалчивают о каких либо изменениях в объекте долевого строительства.

ВС РФ рассматривалось дело по иску Моисеевой к ООО «Адмирал». Проблема заключалась в том, что в момент передачи квартиры было установлено, что квартира дольщика имеет существенный недостаток — на расстоянии менее метра от окна расположен газорегуляторный пункт шкафного типа (ГРПШ). Застройщиком не было удовлетворено требование о добровольном устранении недостатков в разумный срок. В результате чего, истец обратился в суд.

Суд первой и апелляционной инстанций, вынося судебное решение, руководствовались только второстепенными нормативными актами (техническими регламентами, СНиП), не обращаясь к специальному законодательству. По их мнению, разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию подтверждает соответствие построенного жилого дома СНиП, иным техническим регламентам, а значит, жилье пригодно для проживания.

ВС РФ отменил решения нижестоящих судов, указывая на то, что дольщик является потребителем и, соответственно, на данные отношения распространяются положения ФЗ «О защите прав потребителей». Путём системного анализа положений Федерального закона №214-ФЗ и ФЗ «О защите прав потребителей» суд решил, что застройщик обязан предоставлять достоверную информацию не только о потребительских свойствах и характеристиках конкретного объекта долевого строительства (в данном случае квартиры), но и иную информацию относительно строящегося многоквартирного дома. По мнению суда это необходимо, поскольку обеспечивает возможность для участника долевого строительства свободного и правильного выбора соответствующего помещения в строящемся объекте³⁹.

Полагаем, что практика нарушения данной обязанности была связана с пробелами в законодательстве о долевом участии в строительстве. Именно поэтому в 2016 году в п. 1 ч. 4 ст. 4 Федерального закона №214-ФЗ были внесены изменения в части основных характеристик объекта долевого строительства. В 2017 году появились требования к проекту строительства в части обязательного закрепления информации о составе общего имущества в многоквартирном доме.

Ещё одним распространенным нарушением является неисполнение обязанности по целевому использованию денежных средств. Денежные средства дольщиков могут быть использованы только на цели, предусмотренные ст. 18 Федерального закона №214-ФЗ. Однако бывают случаи, когда застройщик использует денежные средства на свои личные нужды.

Так, арбитражным судом Хабаровского края рассматривался спор между ООО «СамСтрой» и комитетом государственного строительного надзора правительства Хабаровского края (далее «комитет»), осуществляющего региональный надзор в области долевого строительства

³⁹ См.: Складенко М.В. Практика судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда РФ: дольщик – физическое лицо, приобретающее объект недвижимости в виде квартиры, обладает всеми правами потребителя // Вестник Московского университета МВД России – 2018. – №5. – С. 194.

различных объектов недвижимости. Суть дела заключалась в том, что при проведении выездной внеплановой проверки по соблюдению застройщиком требований Федерального закона №214-ФЗ было установлено нецелевое расходование денежных средств дольщиков, а именно денежные средства граждан расходовались на погашение банковской задолженности и выплату процентов по кредитным договорам застройщика. Комитетом было выдано предписание об устранении соответствующих нарушений, однако застройщиком нарушения не были устранены.

Судом была назначена бухгалтерская экспертиза с целью проверки финансовых операций компании. В результате было установлено нецелевое расходование денежных средств в размере 154 млн. руб. По решению суда предписание комитета было признано законным⁴⁰.

Особый интерес в этом деле связан с проблемой правильной проверки финансовых операций, поскольку по результатам проверки комитета было установлено нецелевое расходование денежных средств дольщиков в размере 112 млн. руб., а по результатам бухгалтерской экспертизы, назначенной судом – 154 млн. рублей. Соответственно возникает вопрос: какими формулами расчёта руководствовался независимый эксперт, поскольку подобная разница является существенной?

Что касается ответственности, то на практике за нарушение данной обязанности застройщиков привлекают либо к административной ответственности по ч. 1 ст. 14.28 КоАП РФ, либо по ст. 200.3 УК РФ, если сумма привлеченных денежных средств превышает 3 млн. рублей.

Необходимо отметить, что в связи с обязательным использованием счетов эскроу в долевом строительстве, закрепление вышеуказанной обязанности для застройщиков, заключивших ДДУ после 1 июля 2019 года, становится нерациональной, поскольку финансирование осуществляет банк, застройщик не использует денежные средства дольщиков для строительства.

⁴⁰ См.: Решение Арбитражного суда Хабаровского края от 30 октября 2019 г. по делу № А73-8679/2018 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/>

Наконец, застройщики часто нарушают требования ст. 3.1 Федерального закона №214-ФЗ, не размещая информацию в ЕИСЖС, тем самым ограничивая дольщиков в получении актуальной информации о процессе строительства, что нарушает их права и законные интересы.

Так, Арбитражным судом города Санкт-Петербурга рассматривалось дело по иску ООО «Норманн-ЮГ» к контролирующему органу – комитету по строительству Санкт-Петербурга. Истец оспаривал незаконность постановления о привлечении к административной ответственности по ч. 2 ст. 14.28 КоАП РФ за нарушение срока размещения застройщиком в ЕИСЖС информации о внесенных в проектную декларацию изменениях.

Суд признал это постановление незаконным, но не по существу нарушения, а в части процедуры оформления, поскольку представителями власти было составлено постановление об административном нарушении в отношении юридического лица в отсутствие законного представителя, тем самым были нарушены положения 25.4 КоАП РФ⁴¹.

Заметим, что существует пробел в законодательстве в части привлечения застройщика к ответственности за нарушение требования об уведомлении контролирующего органа об изменениях в составе лиц, участвующих в управлении деятельностью застройщика. В данной статье не установлены последствия несоблюдения вышеуказанного требования. Уведомление не является видом отчетности, соответственно застройщик не может быть привлечен к ответственности по ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ. Законодателю необходимо проработать этот вопрос, поскольку установление ответственности за нарушение вышеуказанной обязанности необходимо с целью обеспечения защиты прав и законных интересов дольщиков.

Помимо многочисленных обязанностей застройщик имеет различные правомочия, позволяющие реализовать свои интересы и защитить права. Наиболее ценными правомочиями для застройщика являются:

⁴¹ См.: Решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 9 января 2020 г. по делу № А56-94270/2019 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/>

- в случае уклонения участником долевого строительства от принятия объекта недвижимости, застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства, являющийся доказательством исполнения ДДУ застройщиком, а также снимающий ответственность за риск случайной гибели или повреждения имущества (ч. 6 ст. 8 Федерального закона №214-ФЗ);

- освобождение от ответственности за предоставление некачественного товара, если застройщик докажет, что повреждения возникли вследствие нормального износа объекта долевого строительства или его частей либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства (ч. 7 ст. 7 Федерального закона №214-ФЗ).

- право страхования риска ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по передаче объекта недвижимости, предусмотренное ст. 15.6 Федерального закона №214-ФЗ).

К сожалению, системный анализ положений Федерального закона №214-ФЗ показывает, что права застройщиков сильно ущемляются со стороны законодателя. Государство устанавливает огромное количество требований и обязанностей в отношении застройщиков, при этом предоставляя им минимальные гарантии и права.

В отношении участников долевого строительства ситуация абсолютно противоположная. Законодатель предоставляет различного рода правомочия дольщикам, практически не налагая на них обязанностей.

В соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ можно выделить следующие основные обязанности дольщиков:

- обязанность по принятию объекта недвижимости (ст. 8 Федерального закона №214-ФЗ). Важно отметить, что данная обязанность корреспондирует не праву застройщика, а его обязанности передать объект

долевого строительства, т.е. наблюдается специфическое проявление корреспонденции в правоотношении;

- обязанность по оплате цены ДДУ (ст. 5 Федерального закона №214-ФЗ). Необходимо отметить, что в отношении ДДУ, заключенных после 1 июля 2019 года, данная обязанность реализуется посредством зачисления денежных средств на счёт эскроу, открытый в уполномоченном банке. Согласно ч. 3 ст. 15.4 Федерального закона №214-ФЗ данная обязанность считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу. При этом неисполнение вышеуказанной обязанности в течение более 3 месяцев является основанием для одностороннего отказа банка от исполнения договора счёта эскроу (ч. 7.1 ст. 15.5 Федерального закона №214-ФЗ). Таким образом, именно перечисление дольщиком денежных средств активизирует процесс выполнения обязательств со стороны застройщика.

Что касается прав участников долевого строительства, то перечень их обширен. Остановимся на тех правах, реализация которых на практике является затруднительной и приводит к судебным спорам.

- право заявлять требования денежного характера, а также право отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке в случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения застройщиком условий ДДУ. Более подробно рассмотрим этот вопрос в следующем разделе настоящей работы.

- право на уступку требования по договору (ст. 11 Федерального закона №214-ФЗ).

При рассмотрении вопроса об уступке прав требований по ДДУ необходимо отметить следующее.

- 1) договор уступки прав требований заключается только после уплаты цены по ДДУ;

- 2) уступка прав требований по ДДУ допускается только после государственной регистрации ДДУ;

3) соглашение уступки прав требований подлежит государственной регистрации;

4) оплата цены производится только после соответствующей регистрации соглашения об уступке прав требований;

5) если cedent приобретал недвижимость для личных нужд, то при уступке прав требований цессионарий может воспользоваться правомочиями, предусмотренными ФЗ «О защите прав потребителей» (п. 10 Обзора ВС 2013 г.);

6) если у дольщика имеется задолженность, то необходимо получить согласие застройщика на переуступку прав требований по ДДУ (ст. 391 ГК РФ). При отсутствии согласия такое соглашение является ничтожным.

7) если задолженность отсутствует, согласие застройщика на уступку прав требований по ДДУ не требуется, однако после переуступки прав требований застройщик должен быть уведомлен о совершенной сделке.

8) иногда в ДДУ предусмотрен пункт о необходимости оплаты денежных средств для получения согласия застройщика на переуступку прав требований, зачастую суды признают их как незаконными и ущемляющими права дольщиков.

9) Регистрация договора уступки прав требований неустойки, штрафа и других санкций не требуется.

Таким образом, анализ Федерального закона №214-ФЗ и судебной практики по делам об участии в долевом строительстве позволяет сделать следующие выводы:

- существуют пробелы в законодательстве в части установления ответственности за неисполнение обязанностей застройщиками;
- Федеральный закон №214-ФЗ, в основном, защищает права и законные интересы дольщиков, предоставляя им множество гарантий;

- наиболее частым нарушением является нарушение срока передачи объекта долевого строительства и его несоответствие требованиям Федерального закона №214-ФЗ.

1.4. Ответственность сторон по договору участия в долевом строительстве

Законодатель уделяет особое внимание вопросам ответственности сторон по ДДУ, в связи с чем, постоянно вносятся изменения в соответствующую нормативно-правовую базу. Очевидно, что подобная необходимость обусловлена частыми нарушениями прав дольщиков, возникающими по причинам неисполнения или ненадлежащего исполнения застройщиками своих обязанностей. Подчеркнём, что именно действия или, наоборот, бездействие, застройщиков на практике приводят к расторжению ДДУ и судебным тяжбам.

На сегодняшний день в законодательстве закреплено три вида ответственности в отношении сторон ДДУ, а именно гражданско-правовая, административная и уголовная ответственность за нарушение положений Федерального закона №214-ФЗ. Однако наибольший интерес для нас представляют вопросы привлечения субъектов долевого строительства к гражданско-правовой ответственности.

Анализ судебной практики в сфере долевого строительства и положений Федерального закона №214-ФЗ показал, что существует всего 5 форм гражданско-правовой ответственности в сфере долевого строительства, три из которых регламентируются Федеральным законом №214-ФЗ, а оставшиеся две применяются на практике судами в соответствии с положениями ФЗ «О защите прав потребителей».

Во-первых, стороны ДДУ вправе **требовать уплаты неустойки.**

Дольщики могут воспользоваться соответствующим правом в следующих случаях:

- за привлечение денежных средств застройщиком, не удовлетворяющим требования Федерального закона №214-ФЗ;

- за нарушение срока передачи объекта недвижимости, при этом размер неустойки определяется в виде одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки (для юридических лиц) или - в двойном размере (для физических лиц);
- за нарушение сроков устранения недостатков, в том случае, если они возникли по вине застройщика, в размере 1-го процента от цены объекта недвижимости за каждый день просрочки.

Застройщик могут реализовать вышеуказанное право только в случае нарушения срока внесения платы на строительство. Размер неустойки в таком случае определяется в виде одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки (ч. 6 ст. 5 Федерального закона №214-ФЗ).

Необходимо отметить, что суды при решении вопроса о выплате неустойки за нарушение обязательств по ДДУ выработали некоторые критерии (правила) реализации данного права.

1) При решении вопроса о выплате неустойки судам необходимо руководствоваться не положениями ФЗ «О защите прав потребителей», даже в случае приобретения недвижимости для личных нужд, а положениями Федерального закона №214-ФЗ;

2) Размер неустойки не может быть уменьшен по соглашению сторон, поскольку её размер устанавливается законом (п. 21 Обзора ВС 2013 г.);

3) Размер неустойки, подлежащей выплате, определяется исходя из цены ДДУ (п. 22 Обзора ВС 2013 г.);

4) От уплаты неустойки за задержку передачи объекта долевого строительства не освобождает вина третьих лиц (п. 22 Обзора ВС 2013 г.);

5) Понуждение к заключению соглашения о продлении срока передачи объекта долевого строительства возможно только в случаях предусмотренных ст. 451 ГК РФ (п. 24 Обзора ВС 2013 г.);

б) В случае злоупотребления со стороны дольщика, когда он намеренно отказывается от принятия объекта долевого строительства, неустойка не подлежит взысканию (п. 25 Обзора ВС 2013 г.);

7) Размер неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства может быть уменьшен судом в порядке ст. 333 ГК РФ. Однако это возможно только при наличии соответствующего заявления со стороны застройщика и представления доказательств явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства (п. 9 Обзора ВС 2017 г.).

Во-вторых, дольщик может **потребовать уплаты процентов за пользование чужими денежными средствами**. Размер процентов определяется двумя способами в зависимости от вида нарушения:

- за привлечение денежных средств застройщиком, не удовлетворяющим требования Федерального закона №214-ФЗ, уплата процентов производится сверх суммы возмещения вреда. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды (ч. 3 ст. 3 Федерального закона №214-ФЗ).

- за неисполнение других обязанностей в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки (для юридических лиц), а для физических лиц двойном размере.

Застройщик лишен вышеуказанного права, поскольку конструкция ДДУ не предполагает обмен денежными средствами, за пользование которыми начисляются проценты.

Третьим правомочием дольщика является **право требовать возмещения убытков сверх неустойки** в случае привлечения денежных средств застройщиков, не соответствующим требованиям Федерального закона №214-ФЗ.

Также гражданин вправе **требовать компенсации морального вреда** по правилам ФЗ «О защите прав потребителя». В таком случае суду достаточно установить только факт нарушения его прав (п. 28 Обзора ВС 2013 г.).

Наконец, пятой формой гражданско-правовой ответственности является **штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя**, предусмотренного п. 6 ст. 13 ФЗ «О защите прав потребителей». Очень часто дольщики обращаются с требованиями о безвозмездном устранении недостатков, уменьшении цены по ДДУ, тем самым пытаются разрешить проблему во внесудебном порядке. Однако застройщики игнорируют их просьбы. В результате суды взыскивают штраф в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя (п. 27 Обзора ВС 2013 г.).

Учитывая вышеизложенное с уверенностью можно сказать, что государство защищает интересы участников долевого строительства. Это подтверждается не только закреплением широкого перечня прав и гарантий в отношении дольщиков и установлением многочисленных обязанностей, требований в отношении застройщиков, но и практикой применения положений Федерального закона №214-ФЗ. В большинстве случаев суды удовлетворяют все требования дольщиков, не редки случаи, когда суды взыскивают неустойку, возмещение убытков, штраф и компенсацию морального вреда одновременно.

В целом, вектор правового регулирования направлен на обеспечение максимальной защиты прав и законных интересов граждан, инвестирующих денежные средства в строительство. Так, в последнее время законодательство РФ в части регулирования отношений по долевого строительству подверглось кардинальным изменениям. В 2016 году введена уголовная ответственность за нарушение требований Федерального закона №214-ФЗ, в 2017 году сформирован перечень дополнительных требований к застройщику, удовлетворение которым позволяет им осуществлять

строительную деятельность с привлечением денежных средств граждан, но наиболее существенным нововведением стал обязательный переход на использование счетов эскроу при расчетах по ДДУ. Именно этот вопрос будет рассмотрен в следующей главе настоящей работы.

2. Использование счётов эскроу в долевом строительстве

2.1. Общая характеристика счёта эскроу и особенности его применения в сфере долевого строительства

Застройщики могут привлекать денежные средства граждан только с использованием счетов эскроу, в том случае если первый ДДУ на объект долевого строительства заключен после 1 июля 2019 года. Вышеуказанная новелла в законодательстве об участии в долевом строительстве стала самой «радикальной» за всё время регулирования отношений по долевному участию в строительстве.

С 1 июля 2019 года схема приобретения недвижимости в рамках долевого строительства выглядит следующим образом:

1) заключение ДДУ путём согласования всех существенных условий, одним из которых является условие о размещении денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу (п. «б» ч. 2 ст. 4 Федерального закона №214-ФЗ);

2) регистрация ДДУ;

3) заключение 3-стороннего договора на открытие счёта эскроу;

4) перечисление денежных средств на счёт эскроу;

5) завершение строительства (получение застройщиком разрешения на ввод жилья в эксплуатацию);

б) получение застройщиком долгожданных денежных средств со счёта эскроу.

Таким образом, в результате реформирования структура отношений по долевному участию в строительстве усложнилась, поскольку в них появился новый обязательный субъект – уполномоченный банк. Банковские организации являются связующим звеном между застройщиком и дольщиками, поскольку осуществляют важнейшие юридические действия, имеющие значение для обеих сторон ДДУ.

Во-первых, в соответствии с ч. 2 ст. 15.5 Федерального закона №214-ФЗ банк (эскроу-агент) открывает счёт эскроу для учёта и блокирования

денежных средств участника долевого строительства (депонента) и перечисляет денежные средства застройщику (бенефициару) после надлежащего исполнения последним всех обязательств по ДДУ. Это значит, что на банке лежит две обязанности:

- 1) Заблокировать денежные средства, находящиеся на счёте эскроу;
- 2) Перечислить денежные средства застройщику.

Таким образом, банк является гарантом сохранности денежных средств дольщиков до момента надлежащего исполнения застройщиком всех обязательств по ДДУ.

Именно поэтому только уполномоченные банки, удовлетворяющие требованиям Правительства РФ, имеют право открывать счета эскроу для расчётов по ДДУ. В числе таких требований:

- наличие универсальной лицензии;
- участие банка в системе обязательного страхования вкладов;
- соответствие кредитному рейтингу не ниже уровня «А-(RU)», формируемому по национальной рейтинговой шкале для РФ и другие требования⁴².

Очевидно, что государство, устанавливая такие требования, стремится исключить участие финансово-нестабильных банковских организаций, обеспечить доступ к предоставлению кредитов на строительство только проверенным банкам, банкротство которых является маловероятной ситуацией, что, в свою очередь, снижает риск нарушения прав участников долевого строительства и застройщиков, поддержания стабильности гражданского оборота.

Во-вторых, банк перечисляет застройщику денежные средства, находящиеся на счёте эскроу при условии исполнения всех обязательств по

⁴² См.: Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве: постановление Правительства РФ от 18.06.2018 № 697 // "Собрание законодательства РФ. – 02.07.2018. – № 27. – Ст. 4066.

ДДУ, а именно после предоставления застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию и сведений единого государственного реестра недвижимости (далее «ЕГРН»), подтверждающего государственную регистрацию объекта долевого строительства (ч. 6 ст. 15.1 Федерального закона №214-ФЗ).

В-третьих, по причине того, что денежные средства дольщиков временно блокируются на эскроу-счёте, банки финансируют деятельность по строительству жилья, предоставляя кредиты.

Казалось бы, что подобное правовое регулирование использования счетов эскроу в сфере долевого строительства является идеальным решением, способствующим искоренению всех проблем, возникающих на практике при заключении ДДУ. Но это не совсем так.

Во-первых, государство, внося последние изменения в законодательство о долевом строительстве, в первую очередь, стремилось обеспечить максимальную защиту прав участников долевого строительства, чтобы их денежные находились под 100 % защитой. Данный факт подтверждается следующими нормативными положениями.

1) Никто из сторон ДДУ не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счёте эскроу (ч. 1 ст. 860.8 ГК РФ);

2) Не допускается списание денежных средств, находящихся на счёте эскроу, по обязательствам депонента перед третьими лицами, а также по обязательствам бенефициара (ч. 4 ст. 860.8 ГК);

3) По общему правилу вознаграждение банка не может выплачиваться из денежных средств, находящихся на счёте эскроу (ч. 3 ст. 860.7 ГК РФ). Более того, банк лишен возможности получить вознаграждение в том случае, если счёт эскроу открывается с целью проведения расчётов по ДДУ (ч. 5 ст. 15.5 Федерального закона №214-ФЗ).

Очевидно, цель государства была достигнута, поскольку при использовании счетов эскроу денежные средства дольщиков находятся в 100% безопасности. Однако преследуя данную цель, государство совсем забыло о правах и интересах другой стороны – застройщика.

Из-за невозможности получить денежные средства от дольщиков напрямую, застройщики столкнулись с нелегким выбором – либо осуществлять строительство за счёт собственных средств, либо обращаться в банк с целью получения кредита. Крупные застройщики, часть из которых получили кредит у банка на строительство или имели достаточный для строительства капитала, продолжили заниматься строительной деятельностью. Однако мелкие застройщики стали резко банкротиться, что было вполне ожидаемо.

По мнению большинства экспертов, именно использование счётов эскроу при расчётах по ДДУ стало «пусковым крючком», повлекшим банкротство мелких застройщиков. Они полагают, что мелкие застройщики не имели достаточного капитала, необходимого для продолжения строительства, а также с тем, что банки не были заинтересованы в предоставлении кредитов на низкорентабельные проекты⁴³.

По данным предоставленным Национальным объединением застройщиков жилья (НОЗА), количество обанкротившихся застройщиков за 2019 год увеличилось в 2 раза и составило 508 компаний. Для сравнения, количество застройщиков-банкротов в начале 2018 года составляло около 240 компаний. В Едином реестре проблемных объектов, формируемом АО «ДОМ.РФ», по состоянию на январь 2020 года числится 17,4 млн кв. м. недостроенной площади.

Но и для тех застройщиков, способных продолжать заниматься деятельностью по привлечению денежных средств для строительства, законодатель подготовил не мало «подводных камней».

Во-первых, некоторые из требований, предъявляемых к застройщику, являются избыточными и необоснованными.

Так, согласно п. 7 ч. 2 ст. 3 Федерального закона №214-ФЗ у застройщика должны отсутствовать недоимки по налогам и иным

⁴³ См.: Будыкина Д. В 2019 году обанкротилось 133 застройщика: выясняем причины и последствия [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://nostroy.ru/articles/detail.php?ELEMENT_ID=12102

обязательным платежам, уплачиваемым в бюджет РФ. Как отмечает А.Р. Кирсанов на практике этого избежать практически невозможно, особенно если это сложно построенный бизнес⁴⁴.

Полагаем, что он прав. В таком случае даже наличие минимальной задолженности в 1 рубль может являться формально-юридическим основанием для запрета по осуществлению строительной деятельности с привлечением финансов дольщиков. Более того, задолженность может образоваться и не по вине застройщика. А.Р. Кирсанов ссылается на раннюю редакцию закона, где размер недоимки составлял не более 25 процентов от балансовой стоимости активов застройщика, и предлагает установить размер допустимой суммы для застройщика⁴⁵. По нашему мнению, можно установить размер допустимой задолженности по аналогии с п. 1.5 ч. 2 ст. 3 Федерального закона №214-ФЗ в размере 1 % от проектной стоимости строительства.

Требование о наличии в наименовании слова «специализированный застройщик» (абз. 3 п. 1 ст. 2 Федерального закона №214-ФЗ) не имеет никакого юридического значения, учитывая, что застройщик должен соответствовать иным многочисленным требованиям, для того чтобы осуществлять строительную деятельность посредством заключения ДДУ. Полагаем, что это требование является излишним, поскольку застройщик не сможет привлечь денежные средства граждан при несоответствии хотя бы одному из других, более рациональных требований.

Также согласно п. 1.5 ч. 2 ст. 3 Федерального закона №214-ФЗ размер задолженности застройщика по обязательствам, не связанным с привлечением денежных средств для строительства, не должен превышать более чем один процент от проектной стоимости строительства. Согласно ч. 2 ст. 18 Федерального закона №214-ФЗ сумма расходов на оплату труда, выплату страховых возмещений, компенсаций работникам, а расходов на

⁴⁴ См.: Кирсанов А.Р. Перспективы развития законодательства о долевом строительстве // Имущественные отношения. – 2018. – № 2. – С. 70.

⁴⁵ См.: Кирсанов А.Р. Указ. соч. – С. 70.

рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика не могут составлять более чем десять процентов от проектной стоимости строительства.

Очевидно, что две этих нормы противоречат друг другу. Расходы возникают в результате исполнения обязательств. Соответственно, если расходы по обязательствам, не связанным с исполнением ДДУ, а расходы по оплате труда, коммунальных услуг и другие таковыми являются, не могут превышать один процент от проектной стоимости строительства, то для чего законодательством установлено второе требование?

Более того, в соответствии с ч. 4 ст. 15.4 Федерального закона №214-ФЗ требования к застройщику в части размера задолженности, отсутствия недоимок и большинства иных требований, не распространяются на застройщиков заключивших договор счёта эскроу. Учитывая, что с 1 июля 2019 года все застройщики заключают ДДУ с использованием счетов эскроу, возникает вопрос: почему законодатель до сих пор не исключил большинство требований, предъявляемых к застройщику из текста Федерального закона №214-ФЗ?

Помимо вышеуказанных неточностей законодателя, существует проблема ущемления прав застройщиков при использовании нового механизма расчётов.

Во-первых, застройщики ограничены в праве на получение процентов за пользование денежными средствами банками с момента, когда застройщик исполнил свои обязательства. Срок депонирования денежных средств с момента введения дома в эксплуатацию составляет 6 месяцев, соответственно, в течение этого периода банк может пользоваться денежными средствами застройщика (ч. 4 ст. 15.5 Федерального закона №214-ФЗ). А что если застройщику деньги срочно необходимы? Более того, как действовать застройщику в случае незаконного удержания денежных средств? Полагаем, что тогда банк будет нести ответственность по ст. 395 ГК

РФ. Однако законодательство о долевом участии в строительстве не содержит никаких нормативных положений в части регулирования вышеуказанных ситуаций. По нашему мнению, Федеральный закон №214-ФЗ должен содержать хотя бы ссылку на ст. 395 ГК РФ.

Во-вторых, при получении кредита в банковских организациях застройщики несут дополнительные расходы, поскольку они выплачивают проценты. Анализ банковских предложений позволяет сделать вывод о том, что, как правило, условия выдачи кредита и предложения практически везде одинаковые.

Например, на официальном сайте Сбербанка России (по состоянию на май 2019 г.) указано, что банк готов предоставить кредит на строительство жилья с применением счетов эскроу на следующих условиях:

- сумма кредита до 85% бюджета проекта, собственный вклад не менее 15 %.
- процентная ставка — средневзвешенная (максимум – 12 %, минимуму – 4 % в случае полного заполнения счетов эскроу).

РоссельхозБанк выдаёт кредиты под 3 % годовых при условии полного зачисления денежных средств на счета эскроу и под 12 % при неполном пополнении соответственно.

Более того, каждый банк взимает комиссию за предоставление кредита, размер которой составляет не более 0,5 % от суммы кредита.

Все вышеперечисленные аспекты в совокупности с многочисленными требованиями, предъявляемыми к застройщику, свидетельствуют о явном пренебрежении их правами и интересами. Государство устанавливает слишком обременительные условия, затрудняющие нормальное функционирование деятельности застройщиков.

Во-вторых, как уже было отмечено ранее, застройщики обязаны выполнить все обязательства для того, чтобы получить денежные средства, находящиеся на счёте эскроу. Это означает, что застройщик может просто не получить денежные средства даже при малейшем нарушении обязательств по

ДДУ. А что если такое нарушение возникло не по вине застройщика? В дополнение к этому, они обязаны выплачивать кредит банковским организациям с процентами. Очевидно, что у застройщиков появились риски понести серьёзные убытки и стать банкротами. Полагаем, что необходимо законодательно предусмотреть возможность поэтапного получения денежных средств со счёта эскроу, но об этом подробнее в следующем разделе настоящей работы.

Итак, вышеизложенные факторы (проценты по кредиту, отсутствие реальных денежных поступлений от дольщиков, установление обременительных требований со стороны государства) поставили застройщиков в трудное положение, и у них не осталось другого выбора, только как увеличить стоимость жилья.

В приведенной ниже таблице отражена динамика изменения цен за 1 кв. м. жилья в разных субъектах РФ за последние три года.

Таблица 2 – динамика изменения цен на рынке недвижимости

Город (субъект)	Цена в начале 2018 года	Цена в начале 2019 года	Цена в начале 2020 года	Цена в апреле 2020 года
Абакан, Республика Хакасия	41 583 руб./м ²	49 003 руб./м ²	50 960 руб./м ²	56 204 руб./м ²
Краснодар, Краснодарский край	47 269 руб./м ²	56 296 руб./м ²	53 106 руб./м ²	54 159 руб./м ²
Иркутск, Иркутская область	51 812 руб./м ²	56 392 руб./м ²	72 649 руб./м ²	67 215 руб./м ²
Екатеринбург, Свердловская область	77 183 руб./м ²	96 606 руб./м ²	66 140 руб./м ²	73 678 руб./м ²
Москва	229 571 руб./м ²	246 439 руб./м ²	273 605 руб./м ²	283 534 руб./м ²
Российская Федерация	65 190 руб./м ²	93 286 руб./м ²	73 414 руб./м ²	86 313 руб./м ²

Источник: составлена автором на основании данных, приведенных сайтом Росриэлтр.

Анализ данной таблицы позволяет сделать очевидный вывод – цены на недвижимость от застройщиков выросли за два года в среднем на 30 %, а в 2019 году подорожание жилья достигло своего максимума и составило около 46 %. Полагаем, что именно постепенный переход на использование счетов

эскроу в долевом строительстве повлиял на увеличение стоимости нового жилья.

Но если цены на новое жильё действительно настолько увеличились, то в таком случае граждане потеряют интерес в заключении ДДУ. Ведь основная цель, которую преследует участник долевого строительства – приобрести квартиру по более низкой цене, не достигается. Многие эксперты отмечают, что разработанный государством механизм покупки жилья через счета эскроу, «де факто» привёл к тому, что заключение ДДУ потеряло смысл. Более того, эксперты утверждают, что уже наблюдается уменьшение темпов продаж по причинам снижения реальных доходов населения и иным причинам, в том числе применение счетов эскроу, а это, в конечном итоге, тормозит реализацию строительных проектов и приводит к снижению темпов экономического роста, поскольку доля строительства в ВВП РФ составляет около 6 %⁴⁶.

Помимо этого, в связи с тем, что отсутствует практика применения счетов эскроу, поскольку данный правовой инструмент является относительно новым правовым явлением для РФ, законодатель пытается предугадать потребности рынка, обеспечить правовую определенность во всех отношениях. Однако на практике это не даёт положительного эффекта, в результате чего законодатель постоянно вносит различные правовые изменения, что приводит к ещё большим проблемам. В частности это касается перехода к применению счетов эскроу в долевом строительстве, поскольку данное нововведение оставляет множество вопросов.

Во-первых, как было отмечено в первой главе работы, конечная цена объекта недвижимости на практике зачастую отличается от той, что установлена в проектной документации, в результате чего, дольщику приходится доплачивать необходимую денежную сумму. Возникает вопрос: как подобная ситуация будет решаться при применении счетов эскроу.

⁴⁶ Дмитриева А. Эксперты: цена на приобретение квартиры по ДДУ в ближайшие два года вырастет на 5-15%. [Электронный ресурс] // ЭПС «Система ГАРАНТ». – Режим доступа: <https://www.garant.ru/article/1259094/>

Проблема здесь заключается в том, что зачисление дополнительных денежных средств не допускается (ч. 2 ст. 860.8 ГК РФ). Законодателем этот вопрос не урегулирован.

Полагаем, что дольщикам нужно будет зачислять на счёт эскроу денежную сумму в большем размере, чем по ДДУ, с учётом вероятности увеличения цены за объект недвижимости. Если такая сумма не понадобится, то банк вернёт остаток по депонированному счёту дольщику (ч. 2 ст.860.10 ГК РФ).

Во-вторых, в связи с тем, что денежные средства дольщиков блокируются, и застройщик не имеет права ими воспользоваться до момента исполнения последним всех обязательств по ДДУ, представляется правомерным лишить их возможности взыскивать неустойку, проценты за пользование чужими денежными средствами, а также возмещения убытков сверх неустойки. Полагаем, что закрепление подобных правомочий не является рациональным и может привести к злоупотреблениям со стороны участников долевого строительства.

В-третьих, остаются вопросы в части применения положений о сроке исполнения обязанности по передаче объекта недвижимости.

Так, срок условного депонирования не может превышать более чем на 6 месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации (п. 4 ст. 15.5 Федерального закона №214-ФЗ). А что если задержка сдачи объекта составляет более 6 месяцев? Законодатель также не регулирует этот вопрос.

По общему правилу стороны должны заключить дополнительное соглашение об изменении условий ДДУ, которое подлежит государственной регистрации (ст. 452 ГК РФ). А что дальше? Очевидно, что нужно вносить соответствующие изменения в договор счёта эскроу, однако процедура внесения соответствующих изменений не установлена на законодательном уровне. Возможно, изменения будут вноситься путём заключения трёхстороннего соглашения между банком, застройщиком и дольщиком.

В-четвертых, Федеральным законом №214-ФЗ не установлен срок для зачисления денежных средств на счёт эскроу. Более того, не закреплено право застройщика на односторонний отказ в случае невнесения дольщиком денежных средств на счёт эскроу. Полагаем, что в таком случае можно использовать аналогию закона, а именно застройщик может воспользоваться правом, предусмотренным ч. 4 ст. 5 Федерального закона №214-ФЗ. Тогда случае не перечисления дольщиком денежных средств на счёт эскроу в течение более 2 месяцев с момента регистрации ДДУ, у застройщика появляется право одностороннего отказа от ДДУ и договора счёта эскроу.

В-пятых, согласно ч. 1 ст. 15.4 Федерального закона №214-ФЗ застройщик имеет право выбора уполномоченного банка. В случае если застройщик оформил целевой кредит, то право выбора уполномоченного банка ограничивается банком, который предоставил такой целевой кредит (п. 1.2 ч. 1 ст. 15.4 Федерального закона №214-ФЗ). При рефинансировании кредита, уполномоченным банком является банк, предоставивший кредит в целях рефинансирования (п. 1.2 ч. 1 ст. 15.4 Федерального закона №214-ФЗ).

Информация об уполномоченном банке указывается в двух основных документах: ДДУ (ч. 2 ст. 15.4 Федерального закона №214-ФЗ) и проектной декларации (п. 14 ч. 2 ст. 3.1, п. 11 ч. 1 ст. 21 Федерального закона №214-ФЗ), таким образом, все сведения доводятся до участников долевого строительства.

Кажется, что законодатель предусмотрел все возможные варианты развития событий при выборе уполномоченного банка застройщиком. Однако при более детальном изучении норм могут появиться некоторые вопросы.

Например, законодателем не урегулирована ситуация, когда в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счёт эскроу, возникает страховой случай в соответствии с ст. 8 Федерального закона от 23 декабря 2003 года № 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках

Российской Федерации" (далее Федеральный закон №177-ФЗ)⁴⁷. Законодатель отмечает, что в таком случае стороны обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком. Но в законе не определен механизм конкретных действий для сторон ДДУ. Кто имеет право выбирать уполномоченный банк? Что происходит с денежным обязательством дольщика перед застройщиком? Какова дальнейшая судьба денежных средств, находящихся на счёте эскроу? Будут ли они возмещены? Если да, то в каком объёме?

Отвечая на первый вопрос, полагаем, что можно использовать аналогию закона, а именно ч. 1 ст. 15.4 Федерального закона №214-ФЗ, тогда право выбора уполномоченного банка сохранится за застройщиком.

Что касается второго вопроса, то обязанность дольщика по уплате цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу (ч. 3 ст. 15.4 Федерального закона №214-ФЗ). Следовательно, при наступлении страхового случая денежное обязательство участника долевого строительства уже исполнено. Более того, законом не установлены негативные последствия за неисполнение обязанности по открытию счёта эскроу в новом банке. Однако именно от открытия счёта эскроу в другом банке зависит возможность получения возмещения дольщиком (ч. 9 ст. 12.2 Федеральный закон №177-ФЗ). Но участник долевого строительства не может распоряжаться денежными средствами, находящимися на счёте эскроу до наступления соответствующих оснований (ч. 1 Федерального закона №860.8 ГК РФ).

Тогда зачем участнику долевого открывать счет эскроу, тем более что его обязательство перед застройщиком по уплате цены ДДУ уже исполнено? Полагаем, что это необходимо с целью исполнения восстановленного обязательства по уплате цены ДДУ⁴⁸.

⁴⁷ См.: О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации»: федеральный закон от 23.12.2003 г № 177-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 29.12.2003. – № 52 (часть I). – Ст. 5029.

⁴⁸ См.: Тимошин А. 99 проблем счетов эскроу при долевом строительстве (часть первая) [Электронный ресурс] // Режим доступа: https://zakon.ru/blog/2019/7/4/99_problem_schetov_eskrou_pri_dolevom_stroitelstve_

Что касается суммы возмещения, то она должна выплачиваться в полном объеме денежного обязательства участника долевого строительства, но не превышать сумму, установленную Законом о страховании вкладов (10 млн. рублей). Однако, по нашему мнению, это суммы недостаточно, учитывая подорожание квартир за последние 3 года. Так, в Москве двухкомнатная квартира (60 кв. м.) стоит около 17 млн. рублей. Соответственно, при наступлении страхового случая Агентство по страхованию вкладов выплатит только 10 млн. рублей, а остальной части денежных средств дольщик лишится. Это неправильно. Полагаем, что для регионов с высокой проектной стоимостью жилья (Москва, Московская область, Санкт-Петербург), сумма возмещения должна составлять не менее 20 млн. рублей.

Исходя из вышеизложенного, очевидно, что законодателю необходимо внести многочисленные изменения в законодательство о долевом участии в строительстве с целью устранения пробелов, коллизий в правовом регулировании. Более того, государству надлежит пересмотреть механизм расчётов по ДДУ с целью обеспечения баланса прав сторон, поскольку использование счетов эскроу является чрезмерно обременительным правовым инструментом для застройщиков, и в результате от этого страдают не только застройщики, но и участники долевого строительства, права и интересы которых государство пытается защищать в первую очередь.

2.2. Использование счетов эскроу в зарубежных странах

Общеизвестно, что схема проведения расчётов с использованием счетов-эскроу, была заимствована у других стран. Даже из самого термина «эскроу», что в переводе с английского языка означает «на хранении у третьего лица до выполнения определенного условия», можно сделать вывод об иностранном происхождении этой схемы расчётов.

Впервые данный способ расчётов был использован в США в сделках, связанных с куплей-продажей недвижимости. Стороны обращались к

специальному лицу, обеспечивающему надлежащее исполнение соответствующих обязательств по договору. Статус агента, его репутация имели решающее значение в указанных правоотношениях, именно поэтому стороны обращались к проверенным агентам, которым они доверяли. Как правило, агентами являлись лицензированные коммерческие организации и адвокаты⁴⁹.

В настоящее время счета эскроу используются не только в европейских странах, таких как Германия, Испания, Швейцария, Англия, но также в высокоразвитых восточных странах: Японии, Китае. При этом в некоторых странах данный механизм нормативно не закреплён⁵⁰. Именно по причине своей универсальности, обеспечении 100 % безопасности имущества депонента, данный механизм расчётов является очень привлекательным правовым инструментом.

Опыт зарубежных стран в части использования счетов эскроу является очень ценным, потому за столь продолжительное время государства столкнулись с многочисленными проблемами практического применения счетов эскроу и нашли наиболее эффективные пути их решения, которыми можно воспользоваться в рамках нашего правопорядка.

Например, в Великобритании каждую сторону в сделке обязательно представляет юрист. Они должны согласовать все условия договора и достигнуть консенсуса. Если соглашение достигнуто, дольщик бронирует квартиру и вносит 10 % от стоимости на счёт эскроу, открытый в банке, а застройщик снимает квартиру с продажи. После этого юристы согласовывают порядок и условия дальнейших расчетов. Самое главное, что застройщик может воспользоваться денежными средствами дольщика только после предоставления разрешения на ввод в эксплуатацию⁵¹.

⁴⁹ См.: Захаркина А.В. Договор условного депонирования (эскроу) как основание возникновения сложного обязательства // Частное право. – 2019. – № 4. – С. 70.

⁵⁰ См.: Добрикова Е. Договор счёта эскроу: особенности и перспективы развития [Электронный ресурс] // ЭПС «Система ГАРАНТ». – Режим доступа: <https://www.garant.ru/article/668945/>

⁵¹ См.: Яковлев И. С. Участие в долевом строительстве за рубежом и в России // Новый юридический вестник. — 2020. — № 2. — С. 19.

В Чехии ДДУ может быть заключен на любом этапе строительства, от этого будет зависеть только стоимость объекта недвижимости. Расчёты могут производиться по-разному, как правило, дольщик первоначально вносит на счёт эскроу только 10-20 % денежных средств, а оставшуюся часть выплачивает после завершения строительства. В случае невыполнения застройщиком обязательств, денежные средства, находящиеся на счёте эскроу, возвращаются дольщику. Представляется интересным, что на практике дольщики не реализуют данное право, поскольку любой недостроенный объект передаётся другому застройщику. Таким образом, интересы дольщиков в любом случае удовлетворяются⁵².

В Финляндии с целью строительства жилых домов создается акционерное общество, контролирующее строительную деятельность⁵³. Представляется интересным, что данную форму организации строительства РФ заимствовало именно у Финляндии (п. 3 чт. 2 ст. 1 Федерального закона №214-ФЗ).

Во Франции инициатором долевого строительства выступает застройщик. Застройщик анализирует ситуацию на строительном рынке, выявляет потребность в новом жилье. Если спрос на новое жильё имеется, граждане произвели бронирование квартиры по договорам бронирования, то застройщик обращается в банк с целью получения кредита на строительство. При этом застройщик должен предоставить необходимый пакет документов, одним из которых является документ, подтверждающий ликвидность проекта. В случае одобрения проекта банком, застройщик получает кредит, если у банка появляются сомнения в реализации строительного проекта, он отказывает застройщику в финансировании, и тогда застройщик обязан вернуть денежные средства, полученные от граждан по договорам бронирования жилых помещений⁵⁴.

⁵² См.: Яковлев И.С. Указ. соч. – С. 19.

⁵³ См.: Кирсанов А.Р. Указ. соч. – С. 67.

⁵⁴ См.: Яковлев И.С. Указ. соч. – С. 18.

Нельзя обойти стороной опыт долевого строительства Германии, поскольку в законодательстве Германии предусмотрена возможность поэтапного получения денежных средств со счёта эскроу застройщиком. А. Р. Кирсанов приводит следующий механизм расчётов по ДДУ:

- 30 % – после начала земляных работ;
- 40 % – после возведения коробки здания, включая столярные работы;
- 8 % – после строительства крыши и водовода с нее;
- 9 % – после обеспечения дома всеми системами снабжения;
- 10 % – после установки окон, включая остекление;
- 13 % - по результатам внутренней отделки;
- 12 процентов – после готовности для передачи ключей (в момент их передачи);
- Оставшаяся часть суммы выплачивается после проведения фасадных работ и благоустройства домовой территории⁵⁵.

Таким образом, застройщик получает денежные средства частями в зависимости от количества выполненных работ, соответственно, уменьшаются риски стать банкротом, уменьшаются издержки застройщика, а что, в конечном итоге, способствует формированию заинтересованности у застройщика в окончании строительства.

В США в целях предупреждения нарушений прав дольщиков активное участие в строительстве принимает прокурор, осуществляя прокурорский надзор за процессом строительства. Основными полномочиями прокурора являются контроль сборов и расходования денежных средств, полученных застройщиком⁵⁶.

Полагаем, что некоторые из вышеуказанных механизмов правового регулирования отношений по долевого участию в строительстве нужно использовать в РФ. Несомненно, нужно использовать опыт Германии и

⁵⁵ См.: Кирсанов А.Р. Указ. соч. – С. 67.

⁵⁶ См.: Яковлев И. С. Указ. соч. – С. 18.

переходить на поэтапное расходование денежных средств дольщиков. Это позволит:

1) обеспечить баланс интересов сторон ДДУ, поскольку на сегодняшний день государство предоставляет многочисленные гарантии и права дольщикам, а на застройщиках лежит множество обязанностей, устанавливаются обременительные требования для осуществления строительной деятельности;

2) застройщики снизят цены на объекты долевого строительства, поскольку у них появятся реальные денежные средства, которые будут перечислять поэтапно, а значит, уменьшаться риски «остаться ни с чем»;

3) снижение цен на объекты долевого строительства повысит спрос со стороны потребителей.

Появятся ли риски для граждан при использовании вышеуказанного механизма? Полагаем, что нет, поскольку в РФ сформирована трехуровневая система контроля за деятельностью застройщиков.

Во-первых, исполнительный орган субъекта РФ постоянно осуществляет государственный контроль за соблюдением требований Федерального закона №214-ФЗ (ст. 23 Федерального закона №214-ФЗ). Более того, застройщик обязан постоянно уведомлять орган исполнительной власти о любых изменениях в проектную декларацию (ч. 6 ст. 19 Федерального закона №214-ФЗ).

Во-вторых, по запросу Фонда защиты прав дольщиков застройщики обязаны предоставлять отчетность и документы (информацию), подтверждающие достоверность данных, в вышеуказанный Фонд. Соответственно, Фонд защиты прав граждан также осуществляет контроль за реализацией проекта строительства.

Третьим контролирующим субъектом является уполномоченный банк, поскольку расчёты между застройщиком, техническим заказчиком и генеральным подрядчиком производятся только с использованием банковских счетов (ч. 2.3 ст. 3 Федерального закона №214-ФЗ). Это значит,

что банк осуществляет полный контроль за расходованием денежных средств.

Таким образом, при таком механизме денежные средства граждан также будут находиться в безопасности, поскольку вышеуказанные органы постоянно осуществляют контроль за целевым расходованием денежных средств граждан и исключают возможность злоупотреблений со стороны застройщиков, а застройщики, постепенно получая «живые» деньги, будут заинтересованы в доведении строительного проекта до конца.

Необходимо отметить, что государство, оценив возникшие риски и чрезмерные обременения при использовании счетов эскроу в долевом строительстве, разрешила застройщикам осуществлять деятельность по привлечению денежных средств граждан без использования счетов эскроу при одновременном соответствии следующим критериям:

1) степень готовности объекта долевого строительства:

- в отношении обычных проектов строительства не менее 30 %;

- в отношении договоров о развитии застроенной территории, комплексном освоении территории и иных в рамках иных договоров или соглашений (в том числе инвестиционных), заключенных застройщиком с органом государственной власти или органом местного самоуправления не менее 15 %;

- в отношении проектов, строительство по которым осуществляют застройщики, попавшие в перечень системообразующих предприятий не менее 6 %. При этом общая площадь строящихся (создаваемых) указанными застройщиками многоквартирных домов должна составлять не менее 4 млн. кв. метров, и реализация строительных проектов должна осуществляться на территориях не менее чем 4 субъектов РФ;

2) количество заключенных ДДУ должно составлять не менее 10 %

3) застройщик обязан уплатить взнос в компенсационный фонд в размере 1,2 % от каждого ДДУ⁵⁷.

По данным сайта ЕИСЖС, по состоянию на 1 мая 2020 года, из 5683 застройщиков, удовлетворяющим требованиям Федерального закона №214-ФЗ, 3405 соответствуют вышеуказанным критериям и осуществляют строительную деятельность без использования счетов эскроу. Это значит, что застройщиков не привлекает новая схема расчётов по ДДУ. Соответственно, государству нужно двигаться либо в направлении реформирования законодательства путём установления механизма поэтапного расходования денежных средств со счёта эскроу, либо обеспечивать максимальное содействие застройщикам, чтобы большинство из них соответствовали требованиям Постановления №480, поскольку ещё около 1 тыс. застройщиков не соответствуют требованиям Федерального закона №214-ФЗ. Например, государство не должно устанавливать сильно обременительные условия для попадания застройщиков в перечень системообразующих предприятий и оказывать всевозможное содействие. Так, по состоянию на 1 мая 2020 года всего 43 застройщика включены в данный перечень⁵⁸. Это ничтожно мало.

Таким образом, использование счетов эскроу в сфере долевого строительства действительно является эффективным механизмом, способным обеспечить защищённость денежных средств граждан. Однако их применение в отношении застройщиков по принципу «всё или ничего» является неоправданным и ущемляет права и законные интересы

⁵⁷ См.: О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьёй 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г.: постановление Правительства РФ от 22 апреля 2019 г. № 480 // Собрание законодательства РФ. – 29.04.2019. – № 17. – Ст. 2109.

⁵⁸ См.: В перечень системообразующих организаций, подготовленный Минстроем, вошли 43 компании, занимающиеся жилищным строительством [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://erzrf.ru/news/v-perechen-sistemoobrazuyushchikh-organizatsiy-podgotovlennyyu-minstroyem-voshli-43-kompanii-zanimayushchiesya-zhilishchnym-stroitelstvom>

застройщиков. В связи с чем, необходимо реформирование законодательства об участии в долевом строительстве в части установления механизма поэтапного расходования денежных средств со счёта эскроу. Более того, законодателю надлежит урегулировать механизм действий сторон ДДУ при возникновении страхового случая и отказаться от наложения обременительных и нерациональных обязанностей в отношении застройщиков.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В настоящей работе были исследованы отношения по долевому участию в строительстве путём проведения анализа теории гражданского права, положений Федерального закона №214-ФЗ и иных нормативно-правовых актов в сфере долевого участия в строительстве, а также практики судов РФ по рассмотрению споров, вытекающих из отношений по долевому участию в строительстве.

Очевидно, что законодатель, в первую очередь, старается обеспечить защиту прав и законных интересов дольщиков, предоставить им максимальное количество гарантий, в целом, обеспечить правовую определенность во всех отношениях. На практике данная цель реализуется за счёт реформирования законодательства об участии в долевом строительстве, но зачастую это не даёт положительного эффекта и приводит к ещё большим проблемам. В частности, это касается перехода к применению счетов эскроу в долевом строительстве. По результатам исследования были сделаны следующие выводы.

- в отношении застройщиков законодательством установлены «жесткие», необоснованные, а иногда противоречащие друг другу требования, существенно затрудняющие возможность привлечения денежных средств для строительства;
- повсеместная защита прав дольщиков со стороны государства в долевых отношениях негативно сказывается на сфере долевого строительства, а именно наблюдается резкий рост цен на объекты недвижимости, создаваемых по ДДУ, в целом прогнозируется уменьшение объёма строительства на территории РФ и переход застройщиков к использованию «серых схем».
- правовое регулирование использования счетов эскроу в долевом строительстве несовершенно, что проявляется в наличии правовых пробелов, нерешенности некоторых ситуаций, а именно:

1) механизм действий сторон ДДУ в случае наступления страхового случая, предусмотренного ч. 10 ст. 15.4 Федерального закона №214-ФЗ;

2) механизм действий сторон в случае банкротства банковской организации;

3) какими способами защиты дольщик может воспользоваться при нарушении его прав с учётом того, что его денежные средства находятся в 100% безопасности;

4) какие действия необходимо предпринять сторонам ДДУ в случае изменения срока передачи объекта долевого строительства;

5) как будет разрешаться ситуация, при которой застройщик исполнил свои обязательства должным образом, но цена ДДУ изменилась по независящим от него обстоятельствам и многое другое.

В целом, чрезмерная опека государства в отношении дольщиков приводит к ущемлению прав застройщиков и, в конечном итоге, оказывает негативный эффект, о чем свидетельствует беспрецедентное повышение цен на новостройки за последние три года. В связи с чем, полагаем, что необходимо внести изменения в законодательство о долевом участии в строительстве, в частности нормативного закрепления возможности поэтапного расходования денежных средств со счетов эскроу. Помимо этого, законодателю надлежит разработать механизм действий сторон при наступлении страхового случая и отказаться от наложения обременительных и нерациональных обязанностей в отношении застройщиков.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативно-правовые акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. – 05.12.1994. – № 32. – Ст. 3301.

2. О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (последняя редакция) // Собрание законодательства РФ. – 20.07.2015. – № 29 (часть I). – Ст. 4344.

3. Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений: федеральный закон от 25.02.1999 №39-ФЗ (ред. от 02.08.2019 // Собрание законодательства РФ. – 01.03.1999. – № 9. – Ст. 1096.

4. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 27.06.2019) // Собрание законодательства РФ. – 03.01.2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 40.

5. Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших и правил ведения реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены [Электронный ресурс] : приказ Минрегиона России от 20.09.2013 № 403 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

6. О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации:

федеральный закон от 03.07.2016 № 304-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // Собрание законодательства РФ. – 04.07.2016. – № 27 (часть II). – Ст. 4237.

7. О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации: федеральный закон от 27.06.2019 № 151-ФЗ (ред. от 02.08.2019) // Собрание законодательства РФ. – 01.07.2019. – № 26. – Ст. 3317.

8. О защите прав потребителей: федеральный закон от 07.02.1992 № 2300-1 (ред. от 18.07.2019) // Собрание законодательства РФ. – 15.01.1996. – № 3. – Ст. 140.

9. О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г.: постановление Правительства РФ от 22 апреля 2019 г. № 480 // Собрание законодательства РФ. – 29.04.2019. – № 17. – Ст. 2109.

10. Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в

долевом строительстве: постановление Правительства РФ от 18.06.2018 № 697 // "Собрание законодательства РФ. – 02.07.2018. – № 27. – Ст. 4066.

11. О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации»: федеральный закон от 23.12.2003 г № 177-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 29.12.2003. – № 52 (часть I). – Ст. 5029.

12. О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ (последняя редакция) // Собрание законодательства РФ. – 31.07.2017. – № 31 (Часть I). – Ст. 4767.

Специальная литература

1. Александрова, М. А. О правовой природе договоров долевого участия в строительстве жилья / М.А. Александрова // Кодекс. – №4. – 2018. – 227 с.

2. Биньковская, А.А. Является ли договор участия в долевом строительстве публичным договором либо договором присоединения? / А.А. Биньковская // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. – 2013. – № 10. – С. 75-80.

3. Брагинский, М. И. Договорное право: Общие положения. / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. - М., 2009. Кн. 1. – 479 с.

4. Будыкина, Д. В 2019 году обанкротилось 133 застройщика: выясняем причины и последствия. [Электронный ресурс] // Режим доступа: https://nostroy.ru/articles/detail.php?ELEMENT_ID=12102

5. В перечень системообразующих организаций, подготовленный Минстроем, вошли 43 компании, занимающиеся жилищным строительством [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://erzrf.ru/news/v-perechen-sistemoobrazuyushchikh-organizatsiy-podgotovlennyy-minstroyem-voshli-43-kompanii-zanimayushchiyesya-zhilishchnym-stroitelstvom>

6. Дмитриева, А. Эксперты: цена на приобретение квартиры по ДДУ в ближайшие два года вырастет на 5-15%. [Электронный ресурс] // ЭПС «Система ГАРАНТ». – Режим доступа: <https://www.garant.ru/article/1259094/>

7. Добрикова, Е. Договор счёта эскроу: особенности и перспективы развития [Электронный ресурс] // ЭПС «Система ГАРАНТ». – Режим доступа: <https://www.garant.ru/article/668945/>

8. Журавлёва, А.А. Договор об инвестировании строительства жилья и договор участия в долевом строительстве: соотношение понятий / А.А. Журавлёва // Журнал российского права . – 2016. – № 7. – С. 57-62.

9. Захаркина, А.В. Договор условного депонирования (эскроу) как основание возникновения сложного обязательства / А.В. Захаркина // Частное право. – 2019. – № 4. – С. 68-77.

10. Кирсанов, А. Р. Перспективы развития законодательства о долевом строительстве / А. Р. Кирсанов // Имущественные отношения. – 2018. – № 2. – С. 64-75.

11. Ковалёва, О.А., Гагал, Е.А. Некоторые проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве / О.А. Ковалёва, Е.А. Гагал // Вестник Нижегородского университета им. Н.И. Лобачевского. – 2017. – № 2. – С. 134-138.

12. Константинова, А.В. Существенные условия договора участия в долевом строительстве / А.В. Константинова // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2019. – № 11-3 (38). – С. 71-73.

13. Корнеева, О.М. Актуальные проблемы государственной регистрации договора участия в долевом строительстве. В кн. Недвижимое имущество (права, обременения, сделки): проблемы государственной регистрации : материалы научно-практической конференции. Отв. ред. С.И. Сулова; Иркутский институт (филиал) ВГУЮ (РПА Минюста России). 2016. – С. 42-47.

14. Курова, Н.Н. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости: актуальные вопросы / Н.Н. Курова, Т.В. Тараканов // Философия. Социология. Право. – 2016. – № 10. – С. 120-126.

15. Масленникова, Л.В., Щербатова Т.В. Изменение условий договора участия в долевом строительстве в связи с изменением размера общей площади квартиры / Л.В. Масленникова, Щербатова Т.В. // Проблемы экономики и юридической практики. – 2018. – №3. – С.161-164.

16. Петрухин, М.В. Проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве объектов недвижимости : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. : 12.00.03 / Петрухин Марек Викторович. – Москва. – 2011. – 24 с.

17. Скловский, К. И. Договор долевого участия в строительстве и возникновение права собственности на объект долевого строительства / К. И. Скловский // Хозяйство и право. – 2008. – № 7. – С. 38-49.

18. Складенко, М. В. Практика судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда РФ: дольщик – физическое лицо, приобретающее объект недвижимости в виде квартиры, обладает всеми правами потребителя / М. В. Складенко // Вестник Московского университета МВД России – 2018. – №5. – С. 193-202.

19. Соловьев, Д.С. Договор долевого участия в строительстве и договор о совместной деятельности (простое товарищество): проблемы общего и различного в теории и судебной практике / Д.С. Соловьев // Арбитражный и гражданский процесс. – 2007. – № 7. – С. 43-45.

20. Судакова, Ю. Эскроу-счета вместо долевого строительства: новые риски [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://abakan.cian.ru/stati-eskrou-scheta-vmesto-dolevogo-stroitelstva-novye-riski-277067/>

21. Тимошин, А. 99 проблем счетов эскроу при долевом строительстве (часть первая) [Электронный ресурс] // Режим доступа: https://zakon.ru/blog/2019/7/4/99_problem_schetov_eskrou_pri_dolevom_stroitelstve_

22. Черпак, Н.Л. Правовая природа договора участия в долевом строительстве и его место в системе гражданско-правовых договоров / Н.Л. Черпак // Вестник МИЭП. – 2016. – № 1 (22). – С. 66–69.

23. Яковлев, И. С. Участие в долевом строительстве за рубежом и в России / И. С. Яковлев // Новый юридический вестник. — 2020. — № 2 (16). — С. 17-20.

Судебная практика

1. Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) // Бюллетень Верховного Суда РФ. – № 3. – март. – 2014.

2. Обзор судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017) // Бюллетень Верховного Суда РФ. – № 9. – сентябрь 2018.

3. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 21 июля 2015 г. № 78-КГ15-15 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/>

4. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 8 декабря 2015 г. № 5-КГ15-156 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/>

5. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 19 января 2016 г. № 5-КГ15-196 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/>

6. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 28 апреля 2015 г. № 11-КГ15-9 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/>

7. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 21 июня 2016 г. № 5-КГ16-91 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/>

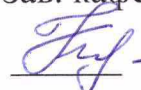
8. Решение Арбитражного суда Хабаровского края от 30 октября 2019 г. по делу № А73-8679/2018 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/>

9. Решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 9 января 2020 г. по делу № А56-94270/2019 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/>

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение
высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
Юридический
институт
Гражданского права
кафедра

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой

 - Н.Ф.Качур

подпись инициалы, фамилия

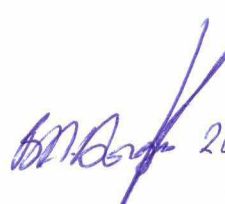
« 30 » июня 20 20 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

40.03.01. Юриспруденция

**Тема: Договор участия в долевом строительстве с использованием
счетов эскроу**

Научный
руководитель


подпись, дата

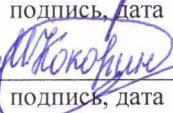
26.06.20 Доцент кафедры
гражданского права, к.ю.н.

должность, ученая степень

В.П. Богданов

Инициалы, фамилия

Выпускник


подпись, дата

26.06.20 16-08БМИП, 161620561

номер группы, зачетной книжки

М.Ю. Кокорин

фамилия, инициалы

Красноярск 2020